

Raport la data de 30.09.2020
al Societății COMALEX SA
(potrivit prevederilor Legii nr. 24/2017
privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață
și Regulamentul ASF nr.5/2018)
pentru perioada 01.01.2020-30.09.2020

CAP. I. DATELE DE IDENTIFICARE ALE SOCIETATII

Denumirea societății: COMALEX S.A .

Sediul social: municipiul Alexandria, str. Libertății, nr. 211, bl. L8-L9, județul Teleorman

Nr. Registrul Comerțului: J34/17/1991

Cod Identificare Fiscala: RO 1384767

Capital social: 1.424.485 lei

Piața de tranzacționare: A.T.S. Aero - B.V.B. **Simbol:** COKG

Activitate preponderanta: CAEN 6820- Inchirierea și subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate.

CAP. II. CAPITALUL SOCIAL

La 30.09.2020, capitalul social al societatii este de 1.424.485 lei, divizat in 569.794 actiuni, fiecare in valoare nominala de 2.5 lei.

CAP. III. STRUCTURA ACTIONARIATULUI

La 30 septembrie 2020 este urmatoarea:

Structura actionariatului	Valoare capital	Numar actiuni	Valoare nominala actiune	%
A.A.A.S.	764.590	305.836	2.5	53,67484
Persoane fizice	380.130	152.052	2.5	26,68543
Persoane juridice	279.765	111.906	2.5	19,63973
Total	1.424.485	569.794	2.5	100

CAP. IV. CONDUCEREA SOCIETATII

Conducerea și administrarea societatii este asigurata de catre Adunarea Generala a Actionarilor, Ordinara și Extraordinara, de Consiliul de Administratie ales de Adunarea Generala Ordinara a Actionarilor și de un director general numit prin contract de mandat.

La 30.09.2020, **Consiliul de Administratie** are urmatoarea componenta:

Nume prenume	Funcție
GEORGESCU BOGDAN CRISTIAN	Presedinte
CAMPUREAN MARIANA	Membru
FLORESCU DRAGOS	Membru
NICOLA COSMIN LIVIU	Membru
BAICU REMUS CONSTANTIN	Membru

Consiliul de administratie a fost selectat si recrutat, conform OUG 109/2011 si aprobat prin Hotararea AGOA nr. 3/03.12.2019.

Conducerea executiva a COMALEX SA este asigurata de directorul general, Campurean Mariana, conform contractului de mandat nr. 1106/17.12.2018, prelungit prin Actul Adicional nr. 1/22.11.2019. Incepand cu data de 03.03.2020, directorul general, selectat si recrutat in conformitate cu OUG 109/2011, a devenit titularul unui nou contract de mandat(nr. 1149/ 03.03.2020), aprobat prin Decizia Consiliului de Administratie nr. 9/03.03.2020.

CAP.V. ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

5.1 Situatia si evolutia elementelor patrimoniale la 30 septembrie 2020 se prezinta astfel:

Nr. crt.	Denumirea elementului	Lei		%
		01.01.2020	30.09.2020	
1	Imobilizari necorporale	294	66	22,45
2	Imobilizari corporale	1020691	952631	93,33
3	Imobilizari financiare	0	0	
4	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 1 la 3)	1020985	952697	93,31
5	Stocuri	1467	1722	117,38
6	Creante	436292	643913	147,59
7	Investitii pe termen scurt	0		
8	Casa si conturile la banci	150563	18904	12,56
9	ACTIVE CIRCULANTE TOTAL (rd. 5 la 8)	588322	701819	119,29
10	Cheltuieli in avans (ct. 471)	4000	18903	472,58
12	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	620564	588417	94,82
13	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	0		
14	Venituri in avans	0	0	0
15	Capital social subscris si varsat	1424485	1424485	100,00
16	Rezerve din reevaluare	743535	743535	100,00
17	Rezerve	109865	109865	100,00
18	Actiuni proprii	89730	89730	100,00
19	Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	628110	628110	100,00

20	Profitul sau Pierderea reportata Sold C			
21	Profitul sau Pierderea reportata Sold D	688544	567302	82,39
22	Profitul sau Pierderea exercitiului financiar Sold C	121242	54979	45,35
23	Repartizarea profitului	0	0	
24	Capitaluri proprii - total	992743	1047722	105,54

Complexitatea operatiunilor economice si financiare specifice societatii este reflectata in documentele contabile de sinteza sub forma fluxurilor activelor circulante.

Activitatea unei societati se apreciaza pe baza Contului de Profit si Pierderi care grupeaza pe o perioada de gestiune data ansamblul fluxurilor economice generatoare de venituri si cheltuieli.

5.2. Situatia si evolutia principalilor indicatori economico-financiari in Contul de Profit si Pierdere se prezinta astfel:

Nr. crt	Denumirea elementului	Lei		%
		30.09.2019	30.09.2020	
1	Cifra de afaceri neta	497558	493459	99,18
2	Alte venituri din exploatare	65058	35214	54,13
3	Venituri din exploatare - total	561616	549182	97,78
4	Cheltuieli de exploatare - total	435809	483920	111,04
5	Rezultat din exploatare:			
	- Profit	125807	65262	51,87
6	Venituri financiare	0	0	0
7	Cheltuieli financiare	0	0	0
8	Rezultat financiar	0	0	0
8	TOTAL VENITURI	561616	549182	97,78
9	TOTAL CHELTUIELI	435809	483920	111,04
10	PROFIT BRUT	125807	65262	51,87
11	Impozit pe profit	18194	10283	56,52
12	PROFITUL NET AL PERIOADEI DE RAPORTARE	107613	54979	51,09

5.3.Lichiditatea societatii este reflectata prin indicatorii prezentati mai jos:

Nr. crt	Denumire indicator	30.09.2019	30.09.2020
A	Profitabilitatea si rentabilitatea capitalului		
1	Eficienta capitalului disponibil		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	125807	65262
	Capital disponibil(B)	979113	1047722

	A/B	0,1285	0,0623
2	Eficienta capitalului propriu		
	Profit net (A)	107613	54979
	Capital propriu (B)	979113	1047722
	A/B	0,1099	0,0525
3	Rata profitului operational		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	125807	65262
	Venituri din exploatare(B)	561616	549182
	A/B	0,2240	0,1188
4	Rata profitului net		
	Profitul net (A)	107613	54979
	Venituri totale (B)	561616	549182
	A/B	0,1916	0,1001
5	Rata activelor totale		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	125807	65262
	Total active (B)	1581541	1654516
	A/B	0,0795	0,0394
B	Solvabilitate		
1	Rata datoriei		
	Total obligatii(A)	607893	588417
	Total active(B)	1581541	1654516
	A/B	0,3844	0,3556
2	Levier financiar		
	Capitalul propriu(A)	979113	1047722
	Total active mai putin datorii curente nete(B)	973648	1066099
	A/B	1,0056	0,9800
3	Rata acoperirii dobanzii		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	125807	65262
	Dobanda(B)	0	0
	A/B	0	0
C	Lichiditate si Capital de lucru		
1	Rata lichiditatii generale		
	Active curente(A)	1186942	701819
	Obligatii curente(B)	607893	588417
	A/B	1,9526	1,1927
2	Rata rapida a lichiditatii		
	Active curente(A)	1186942	701819
	Stocuri (B)	0	1722
	Obligatii curente(C)	607893	588417
	(A-B)/C	1,9526	1,1898
3	Perioada incasarii clientilor		
	Creante comerciale (A)	219764	460190
	Cifra de afaceri neta (B)	497558	493459

	(A/B)*365 zile	161	340
4	Perioada imobilizarii stocurilor		
	Stocuri (A)	0	1722
	Costul productiei vandute(B)	0	0
	(A/B)*365 zile	0	0
5	Perioada achitarii furnizorilor		
	Datorii comerciale(A)	4923	2859
	Cumparari ale perioadei(B)	114085	299916
	(A/B)*365 zile	16	3

5.3.2.Situatia veniturilor si cheltuielilor lunare din perioada 01.01.2020-30.09.2020

Denumire indicatori	Ian.	Febr.	Martie	Aprilie	Mai	Iunie	Iulie	August	Sept.	Total 9 luni
Venituri	61957	61902	64960	67018	58970	58325	58421	56632	60997	549182
Cheltuieli	66021	58035	62648	43452	51536	69826	47161	47590	47934	494203
Profit/ pierdere	-4064	3867	2312	23566	7434	-11501	11260	9042	13063	54979

Se observa din tabelele de mai sus ca in perioada 01.01.2020-30.09.2020, veniturile totale sunt in valoare de 549.182 lei, cheltuielile sunt de 494.203 lei, iar profitul net este de 54.979 lei.

CAP. VI. INDICATORI CHEIE DE PERFORMANTA (ICP) -OBIECTIVE DE PERFORMANTA -VALORI TINTA-

Indicatori cheie de performanta (ICP) – financiari				
Indicator de performanta	Obiectiv de performanta	UM	2020	30.09.2020
Cifra de afaceri (Caf)	Mentinerea sau cresterea anuala fata de anul precedent	mii lei	670	493
Viteza de rotatie a datoriilor (Total datorii/ Caf *360)	Descrescerea fata de anul precedent	Nr.zile	322	322
Viteza de rotatie a creantelor (Total creante/ Caf *360)	Descrescerea fata de anul precedent	Nr.zile	231	352
Cheltuieli de exploatare	Mentinerea sau scaderea anuala fata de anul precedent	mii lei	580	484
Cresterea profitului	Mentinerea sau cresterea anuala fata de anul precedent	mii lei	90	55
Indicatori cheie de performanta (ICP) – nefinanciari				
Indicatori de performanta OPERATIONALI	Obiectiv de performanta	UM	2020	30.09.2020

1 Politici social -guvernamentale. Egalitate de sanse	Numar angajati de gen feminin/ total angajati	%	≥ 50	≥ 50
2 Calitate servicii/produse. Nivelul de pregatire a personalului	Total angajati studii superioare/total angajati	%	≥ 70	≥ 70
3 Productivitatea activelor (adekvarea activelor, utilizarea capacitatii)	Cresterea gradului de ocupare prin inchiriere	%	≥40	≥42
4 Satisfactia clientilor	Evaluarea anuala a gradului de satisfactie al clientilor	anual	31.01.2021	n/a
5 Dezvoltarea capacitatii angajatilor si a satisfactiei acestora	Cursuri de pregatire	Nr.	2/angajat	n/a
6 Strategie de investitii si implementare	Reparatii si igienizare spatii	%	min 10%	min 10%
7 Altele, conform cerintelor legale	Cresterea gradului de colectare a chiriilor, a penalitatilor si majorarilor de intarziere.	%	≥ 70	≥70
Indicatori de performanta GVERNANTA CORPORATIVA	Obiectiv de performanta	UM	2020	30.09.2020
1. Strategia intreprinderii este dezvoltata si aprobata la timp	Actualizarea anuala a strategiei	anual	31.03.2020	n/a
2. Revizuirea si raportarea la timp a progresului strategiei intreprinderii	Analiza semestriala	semestrial	30.06.2020 31.12.2020	30.06.2021
3. Stabilirea, revizuirea si raportarea la timp a indicatorilor de performanta ai societatii	Incadrarea in termenele legale de raportare	%	100%	100%
4. Stabilirea politicilor managementului de risc si monitorizarea riscului	Adoptarea unei strategii de control, prin controlul intern periodic	anual	31.12.2020	n/a
5. Realizarea si raportarea revizuirii la timp a managementului riscului	Revizuirea periodica a registrului riscurilor pentru a evalua capacitatea de mentinere a riscului in anumite limite.	semestrial	30.06.2020 31.12.2020	30.06.2021
6. Se stabilesc si se respecta politicile de transparenta si comunicare	Actualizarea procedurii interne privind transparenta in comunicare	anual	30.03.2020	n/a
7 Revizuirea, evaluarea si raportarea performantei administratorilor si directorului	Analizarea la termen a Rapoartelor de activitate	%	100%	100%
8 Stabilirea si revizuirea periodica a politicilor de remuneratie a administratorilor si directorului	Raportarea catre actionarul majoritar	semestrial	30.06.2020 31.12.2020	30.06.2021

PONDEREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA		
I. PONDEREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA PENTRU ADMINISTRATORII NEEEXECUTIVI, in conformitate cu art. 25(2) din HG nr.722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice		
Indicatori cheie de performanta (ICP)	2020	30.09.2020
1. ICP Financiar	20%	18%
Cifra de afaceri (Caf)	5%	5%
Viteza de rotatie a datoriilor(Total datorii/ Caf *360)	4%	4%
Viteza de rotatie a creantelor(Total creante/ Caf *360)	4%	2%
Cheltuieli de exploatare	3%	3%
Cresterea profitului	4%	4%
2. ICP Nefinanciar		
1.1. Operationali	20%	20%
Politici social-guvernamentale	3%	3%
Egalitate de sanse	3%	3%
Productivitatea activelor (adecvarea activelor, utilizarea capacitatii)	7%	7%
Altele (conform cerintelor legale)	7%	7%
1.2. Guvernanta corporativa	60%	60%
Implementarea /dezvoltarea sistemului de control intern/managerial in conformitate cu cerintele legale in vigoare	25%	25%
Stabilirea, revizuirea si raportarea la timp a indicatorilor de performanta ai societatii	15%	15%
Monitorizarea si evaluarea performantei conducerii executive	20%	20%
II. PONDEREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA PENTRU ADMINISTRATORII EXECUTIVI, in conformitate cu art. 26 din HG nr.722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice		
Indicatori cheie de performanta (ICP)	2020	30.09.2020
1. ICP Financiar	50%	45%
Cifra de afaceri (Caf)	10%	10%
Viteza de rotatie a datoriilor(Total datorii/ Caf *360)	10%	10%
Viteza de rotatie a creantelor(Total creante/ Caf *360)	10%	5%
Cheltuieli de exploatare	10%	10%
Cresterea profitului	10%	10%
2. ICP Nefinanciar		
2.1.Operationali	25%	25%
Politici social-guvernamentale	6%	6%
Egalitate de sanse	6%	6%
Productivitatea activelor (adecvarea activelor, utilizarea capacitatii)	7%	7%
Altele (conform cerintelor legale)	6%	6%
2.2.Guvernanta corporativa	25%	25%

Implementarea /dezvoltarea sistemului de control intern/managerial in conformitate cu cerintele legale in vigoare	10%	10%
Stabilirea, revizuirea si raportarea la timp a indicatorilor de performanta ai societatii	10%	10%
Monitorizarea si evaluarea performantei conducerii executive	5%	5%

CAP. VII. PIATA VALORILOR MOBILIARE emise de societatea COMALEX SA

Societatea COMALEX SA este listata la bursa.

Valorile mobiliare emise de societate se tranzactioneaza pe piata prin sistemul alternativ de tranzactionare administrat de Bursa de Valori Bucuresti, simbolul de piata fiind COKG; ISIN: ROCOKGACNOR1; Tip: Actiuni; Segment: ATS; Categorie: AeRO Standard.

Istoricul tranzactiilor

Data	Piata	Tranzactii	Volum	Valoare	Pret deschidere	Pret minim	Pret maxim	Pret mediu	Pret inchidere	Var.(%)
16.09.2020	XRS1	1	382	2,215.60	5.8000	5.8000	5.8000	5.8000	5.8000	3.57
14.09.2020	XRS1	1	298	1,668.80	5.6000	5.6000	5.6000	5.6000	5.6000	3.70
11.09.2020	XRS1	1	325	1,755.00	5.4000	5.4000	5.4000	5.4000	5.4000	0.93
9.09.2020	XRS1	1	23	123.05	5.3500	5.3500	5.3500	5.3500	5.3500	-1.83
30.07.2020	XRS1	1	360	1,962.00	5.4500	5.4500	5.4500	5.4500	5.4500	10.32
27.07.2020	XRS1	1	66	326.04	4.9400	4.9400	4.9400	4.9400	4.9400	2.92
13.07.2020	XRS1	1	8	38.40	4.8000	4.8000	4.8000	4.8000	4.8000	0.00
03.06.2020	XRS1	1	10	48.00	4.8000	4.8000	4.8000	4.8000	4.8000	-4.00
19.05.2020	XRS1	1	624	3,120.00	5,0000	5,0000	5,0000	5,0000	5,0000	-3,85
18.05.2020	XRS1	1	38	197.60	5,2000	5,2000	5,2000	5,2000	5,2000	8,33
28.02.2020	XRS1	1	526	2,524.80	4,8000	4,8000	4,8000	4,8000	4,8000	9,59
27.02.2020	XRS1	2	155	633.30	4,0000	4,0000	4,3800	4,0800	4,3800	9,50
25.02.2020	XRS1	1	100	400.00	4,0000	4,0000	4,0000	4,0000	4,0000	9,89
04.02.2020	XRS1	1	298	1,084.72	3,6400	3,6400	3,6400	3,6400	3,6400	-30,00

CAP. VIII. SITUATIA LITIGIILOR SOCIETATII

- Dosar nr. 3094/740/2019 aflat pe rolul Judecatoriei Alexandria, in care SC COMALEX SA este reclamant, iar SC TELE MEDIA PRES SRL–parata, pentru actiune in evacuare si achitare chirie restanta/penalitati si daune interese in valoare de 27.562,62 lei. Stadiu dosar: castigat definitiv, in evacuare. In prezent, dosarul se afla in faza de executare silita pe rolul BEJ Ivan Daniel Traian, fiind inregistrat sub nr. 228/2020. In dosar, debitul a fost recuperat partial, se continua executarea silita. A fost comunicat catre executor si quantumul penalitatilor. Debitorul doreste achitarea debitului pana in luna decembrie a anului 2020, aspect cu care societatea a fost de acord. Imobilul a fost predat de catre debitor, in cadrul procedurii executarii silita.
- Dosar nr. 3092/740/2019 aflat pe rolul Judecatoriei Alexandria, in care SC COMALEX SA este reclamant, iar SC HEALTH GYM SRL– parata, pentru actiune in evacuare si achitare chirie in valoare de 69.496,08 lei. Executorie de drept. A fost declarat apel.
- Dosar nr. 3093/740/2019 aflat pe rolul Judecatoriei Alexandria, in care SC COMALEX SA este reclamant, iar SC RAREX CONSTRUCT 1 SRL–parata, pentru actiune in evacuare si achitare chirie restanta/penalitati in valoare de 116.086, 29lei.

- Dosar nr. 2934/740/2018 aflat pe rolul Tribunalul Teleorman, in care SC COMALEX SA este parata si SC START SRL este reclamant, pentru pronuntarea unei hotarari care sa tina loc de act de vanzare-cumparare. Termen: 27.01.2021, pentru avizarea raportului de expertiza de catre OCPI.
- Dosar nr. 4603/740/2015 aflat pe rolul Tribunalul Teleorman, in care SC COMALEX SA este apelant si FLOREA ADRIANA SI FLOREA ION –parati, pentru contestatie la executare, partaj la cererea creditorului. Termenul acordat in dosar este 18.11.2020.
- Dosar nr. 4541/740/2019 aflat pe rolul Judecatoriei Alexandria in care SC COMALEX SA este reclamant, iar Municipiul Alexandria/Consiliul Local al Municipiului Alexandria –parati reclamanti, pentru revendicare spatiu comercial. Termenul acordat in dosar este 10.11.2020.
- Dosar nr. 23264/300/2019 aflat pe rolul TRIBUNALUL BUCURESTI, in care SC COMALEX SA este reclamant si SIMION CALIN ADRIAN – parat, dosar in raspundere contractuala pentru suma de 79.511,75 lei. Termenul acordat in dosar este 04.12.2020 pentru a se depune hotararea AGA de ratificare a deciziei CA.
- Dosar de executare silita nr. 5460/87/2011 aflat pe rolul BEJ Rodica Floriana Al-Mutairii prin care SC COMALEX SA este obligata sa despagubeasca actionarii retrasi din societate cu suma de 717.840 lei, reprezentand contravaloarea a 35.892 actiuni nominative. In dosarul de executare s-a incheiat o intelegere intre parti, potrivit careia SC Comalex SA achita o data la trei luni, in contul datoriei, suma de 5000 lei. Inainte de pandemie, SC COMALEX SA a achitat Executorului suma trimestriala de 7500 lei;
- Dosar de executare silita nr. 56/2020 aflat pe rolul BEJ Popescu Marian si Popescu Adina Vali, in care creditor este Tolea Ionut, pentru suma de 80.292 lei, reprezentand pretentii si cheltuieli de judecata de 2.860lei. Acesta a instituit poprire asupra conturilor societatii.

CAP. IX. PROGRAM DE MASURI

In perioada 01.09.2020-30.09.2020, Consiliul de Administratie si directorul general al COMALEX SA au dus la indeplinire obligatiile asumate in conformitate cu prevederile OUG 109/2011 si la cererea actionarului majoritar au efectuat intreaga documentatie privind Planul de Administrare si Planul de management al directorului general in vederea realizarii indicatorilor de performanta derivati din Planul de administrare pentru urmatoorii patru ani.

In conformitate cu prevederile art. 30, alin 1 din OUG 109/2011 privind guvernanta corporativa a intreprinderilor publice, Consiliul de administratie al societatii a avut obligatia ca in termen de 30 de zile de la data numirii sale sa depuna proiectul „ Plan de administrare” pentru urmatoorii 4 ani(2020-2024) in vederea realizarii indicatorilor de performanta financiari si nefinanciari, astfel ca in 28.01.2020, societatea a depus la actionarul majoritar toate documentele impuse. Totodata a fost transmisa si o prima forma a actelor aditionale la contractele de administrare/mandat, urmand ca aceasta sa fie imbunatatita prin diverse propuneri de negociere intre AAAS si Consiliul de Administratie.

Cu adresa nr. P/20/2927/20.02.2020, AAAS a transmis o prima forma de negociere si a solicitat o serie de modificari ale actelor aditionale la contractele de administrare/mandat ale administratorilor societatii, care a fost agreata de administratori. A doua runda de negociere a fost transmisa de AAAS cu adresele nr. 20/5374/08.04.2020 si 20/5373/08.04.2020, prin care atat administratorii neexecutivi cat si administratorul executiv au fost de acord cu toate propunerile AAAS, astfel ca urma ca Planul de administrare si componenta de management a administratorilor societatii sa fie aprobate in cadrul unei sedinte AGA. Conform art. 30, alin 3, Consiliul de Administratie, dupa aprobarea planului de

administrare si a componentei de management, a convocat in termen de 5 zile, Adunarea Generala a Actionarilor in vederea negocierii si aprobarii indicatorilor de performanta financiari si nefinanciari

Actionarul majoritar - AAAS, in cuprinsul Buletinului de vot nr. 20/4705/2020 transmis pentru exprimarea votului punctelor de pe ordinea de zi a sedintei AGOA din data de 13/14.04.2020, s-a exprimat ca optiune de vot „impotriva negocierii si aprobarii indicatorilor de performanta rezultati din Planul de administrare”, cu toate ca termenul de 45 + 30 de zile de negociere prevazut de lege nu era incheiat.

Fata de situatia societatii mai sus prezentata, se observa, din analiza indicatorilor de performanta realizati de administratorii societatii (executiv si neexecutivi) pentru perioada 01.01.2020-30.09.2020, ca acestia au fost indepliniti in proportie de 98%, ceea ce dovedeste buna administrare si un management performant.

CONSILIUL DE ADMINISTRATIE**PRESEDINTE,****Bogdan Cristian GEORGESCU**