

Nr. 187/27.09.2024**Raport semestrial la 30.06.2024 al SC COMALEX SA**

in conformitate cu art.125, Anexa 13 din Regulamentul A.S.F. nr. 5/10.05.2018 si art. 67 din Legea 24/2017 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata

Data raportului: 27.09.2024**Denumirea entitatii emitente:** S.C. COMALEX S.A.**Sediul social:** Alexandria, str. Libertatii nr. 211, bl. L8-L9, jud. Teleorman.**E-mail:** comalexalexandria@gmail.com**Web-site:** www.comalexsa.ro**Numarul de ordine in Registrul Comertului:** J34/17/1991**Codul unic de inregistrare fiscală:** RO1384767**Capital social subscris si varsat:** 1.424.485 lei**Obiect principal de activitate:** Inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii**Piața de tranzacționare:** A.T.S. Aero - B.V.B.**I. PREZENTAREA SOCIETATII**

SC COMALEX SA s-a infiintat in anul 1990, conform H.G. nr.1040/1990 si prin decizia prefecturii Teleorman nr.319/1990, prin preluarea activului si pasivului de la Intreprinderea Comerciala de Stat de Produse Alimentare si de Alimentatie Publica Alexandria.

SC COMALEX SA este societate pe actiuni infiintata in conformitate cu Legea nr.31/1990 privind societatile comerciale, avand drept actionari, Statul roman prin AAAS in procent de 53,67 % si actionari persoane fizice si juridice in procent de 46,31%, cu un capital social de 1.424.485 lei, divizat in 569.794 actiuni, fiecare in valoare nominala de 2,5 lei.

La 30 iunie 2024, structura actionariatului 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	379.630	151.852	2.5	26,65033
Persoane juridice	280.265	112.106	2.5	19,67483
Total	1.424.485	569.794	2.5	100

S.C. COMALEX S.A. deține in proprietate active imobilizate, dintre care ponderea de 100% este formata din clădiri si terenuri, cu următoarea structura:

- A. Restaurant Bulevard;
- B. Sediul administrativ (Cladire birouri);
- C. Depozit Rapid Carpati;
- D. Restaurant Sah Bar-Burnas;
- E. Laborator CTC;
- F. Garaj auto si Anexe garaj.

II. ANALIZA ACTIVITĂȚII SC COMALEX SA**1. Situatia si evolutia elementelor patrimoniale la 30 iunie 2024 :**

Nr. crt.	Denumirea elementului	Lei		%
		01.01.2024	30.06.2024	
1	Imobilizari necorporale	224	12	5,35%
2	Imobilizari corporale	739791	800484	108,20%
3	Imobilizari financiare	0	0	0
4	ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 1 la 3)	740015	800496	108,17%
5	Stocuri	3770	4127	109,47%
6	Creante	420873	446779	106,16%
7	Investitii pe termen scurt			
8	Casa de conturi la banci	404436	230518	56,99%
9	ACTIVE CIRCULANTE TOTAL (rd. 5 la 8)	829079	681424	82,19%
10	Cheltuieli in avans (ct. 471)	0	20686	0%
12	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada de pana la un an	505261	477644	94,53%
13	Datorii ce trebuie platite intr-o perioada mai mare de un an	0	0	0
14	Provizioane	0	0	0
14	Venituri in avans	0	0	0
15	Capital social subscris si varsat	1.424.485	1.424.485	100%
16	Rezerve din reevaluare	743.535	743.535	100%
17	Rezerve	109.865	109.865	100%
18	Actiuni proprii	89.730	89.730	100%
19	Pierderi legate de instrumente de capitaluri proprii	628.110	628.110	100%
20	Profitul sau Pierdere reportata Sold C			
21	Profitul sau Pierdere reportata Sold D	504732	553717	109,70%
22	Profitul sau Pierdere exercitiului financiar Sold C	8520	18634	218,71%
23	Repartizarea profitului			
24	Capitaluri proprii - total	1063833	1024962	96,34%

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.

2. Situatia si evolutia principalilor indicatori economico-financiari in Contul de Profit si Pierdere:

Nr. crt.	Denumirea elementului	Lei		%
		30.06.2023	30.06.2024	
1	Cifra de afaceri neta	329.219	354.976	107,82%
2	Venituri din subventii	0	0	0
3	Alte venituri din exploatare	17.999	17.776	98,76%
4	Venituri din exploatare - total	347.218	372.752	107,35%
5	Cheltuieli de exploatare - total	341.323	349.362	102,35%
6	Rezultat din exploatare:	0	0	0
	-Profit	5.895	23.390	396,77%
7	Venituri financiare	0	0	0
8	Cheltuieli financiare	0	0	0
9	Rezultat financiar	0	0	0
10	TOTAL VENITURI	347.218	372.752	107,35%
11	TOTAL CHELTUIELI	341.323	349.362	102,35%
12	PROFIT BRUT	5.895	23.390	396,77%
13	Impozit pe profit	2.820	4.756	168,65%
14	PROFITUL NET AL PERIOADEI DE RAPORTARE	3.075	18.634	605,98%

In semestrul I al anului 2024 veniturile totale sunt in suma de 372.752 lei, iar profitul net de 18.634 lei.

3. Lichiditatea societatii este reflectata de urmatoorii indicatori:

Nr. crt	Denumire indicator	30.06.2023	30.06.2024
A	Profitabilitatea si rentabilitatea capitalului		
1	Eficienta capitalului disponibil		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	5895	23390
	Capital disponibil(B)	1058843	1024962
	A/B	0.005567	0.022820
2	Eficienta capitalului propriu		

	Profit net (A)	3075	18634
	Capital propriu (B)	1058843	1024962
	A/B	0.002904	0.018180
3	Rata profitului operational		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	5895	23390
	Venituri din exploatare(B)	347218	372752
	A/B	0.016977	0.062749
4	Rata profitului net		
	Profitul net (A)	3075	18634
	Venituri totale (B)	347218	372752
	A/B	0.008856	0.049990
5	Rata activelor totale		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	5895	23390
	Total active (B)	1507605	1481920
	A/B	0.003910	0.015784
B	Solvabilitate		
1	Rata datoriei	473867	477644
	Total obligatii(A)	1507605	1481920
	Total active(B)	0.314317	0.322314
	A/B		
2	Levier financiar		
	Capitalul propriu(A)	1058843	1024962
	total active mai putin datorii curente nete(B)	1058843	1024962
	A/B	1	1
3	Rata acoperirii dobanzii		
	Profit inainte de dobanzi si impozit(A)	5895	23390
	Dobanda(B)	0	0
	A/B	0	0
C			
1	Rata lichiditatii generale		
	Active curente(A)	1070110	1031014
	Obligatii curente(B)	473867	477644
	A/B	2.258250	2.158541

2	Rata rapida a lichiditatii		
	Active curente(A)	1070110	1031014
	Stocuri (B)	2798	4127
	Obligatii curente(C)	473867	477644
	(A-B)/C	2.252345	2.1499
3	Perioada incasarii clientilor		
	Creante comerciale (A)	723235	736849
	Cifra de afaceri neta (B)	329219	354976
	(A/B)*181 zile	395	374
4	Perioada imobilizarii stocurilor		
	Stocuri (A)	2798	4127
	Costul productiei vandute(B)	0	0
	(A/B)*181 zile	0	0
5	Perioada achitarii furnizorilor		
	Datorii comerciale(A)	12596	0
	Cumparari ale perioadei(B)	283784	404460
	(A/B)*181 zile	8	0

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

Indicatori cheie de performanta (ICP) – financiari				
Indicatori de performanta	Obiectiv de performanta	UM	30.06.2024 estimat	30.06.2024 realizat
Cifra de afaceri (Caf)	Mentinerea sau cresterea anuala fata de anul precedent	mii lei	325	355
Cheltuieli totale la 1000 lei venituri	Mentinerea sau scaderea fata de anul precedent	mii lei	960	937
Plati restante	Mentinerea sau scaderea fata de anul precedent	mii lei	515	485
Viteza de rotatie a debitelor clientilor	Mentinerea sau cresterea fata de anul precedent	Nr. zile	41.55	31.79
Rata profitului	Mentinerea sau cresterea profitului fata de anul precedent	mii lei	3.26	4.88
Indicatori cheie de performanta (ICP) – nefinanciari				
Indicatori de performanta OPERATIONALI	Obiectiv de performanta	UM	2024	30.06.2024
1 Politici social -guvernamentale. Egalitate de sanse	Numar angajati de gen feminin/ total angajati	%	≥ 50	100%
2 Calitate servicii/produse. Nivelul de pregatire a personalului	Total angajati studii superioare/total angajati	%	≥ 70	100%
3 Productivitatea activelor (adecvarea activelor, utilizarea capacitatii)	Cresterea gradului de ocupare prin inchiriere	%	≥40	100%
4 Satisfactia clientilor	Evaluarea anuala a gradului de satisfactie al clientilor	anual	31.01.2025	95%
5 Dezvoltarea capacitatii angajatilor si a satisfactiei acestora	Cursuri de pregatire	nr.	2/angajat	95%

6 Strategie de investitii si implementare	Reparatii si igienizare spatii	%	min 10%	100%
7 Altele, conform cerintelor legale	Cresterea gradului de colectare a chiriilor si a penalitatilor si majorarilor de intarziere.	%	≥ 70	95%
Indicatori de performanta GUVERNANTA CORPORATIVA	Obiectiv de performanta	UM	2024	30.06.2024
1 Strategia intreprinderii este dezvoltata si aprobata la timp	Actualizarea anuala a strategiei	anual	31.03.2024	100%
2 Revizuirea si raportarea la timp a progresului strategiei intreprinderii	Analiza semestrială	semestrial	30.06.2024 31.12.2024	100%
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	31.12.2024	100%
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	30.06.2024 31.12.2024	100%
6 Se stabilesc si se respecta politicile de transparenta si comunicare	Actualizarea procedurii interne privind transparent in comunicare	anual	30.03.2024	100%
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	30.06.2024 31.12.2024	100%

I.PONDEREA INDICATORILOR DE PERFORMANTA PENTRU ADMINISTRATORII NEEXECUTIVI		
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 corporativă a întreprinderilor publice indicatori cheie de performanta (ICP)		
	Bugetat 2024	Realizat semestrul 1
1. ICP Financiar	20%	18,25%
Venituri totale	4%	3,52%
Cheltuieli totale la 1000 lei venituri	3%	3%
Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu (mii lei/persoană; venituri totale din exploatare/ nr.mediu salariați	3%	3%
Câștigul mediu lunar pe salariat (lei/persoană) determinat pe baza cheltuielilor de natură salarială *)	3%	3%
Cheltuieli totale	4%	4%
Rezultatul exercitiului	3%	1,73%
2. ICP Nefinanciar		
2.1. Operationali	20%	20%
Politici social-guvernamentale	10%	10%
Egalitate de sanse	10%	10%
2.2. 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%
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 corporativă a întreprinderilor publice Indicatori cheie de performanta (ICP)	Bugetat 2024	Realizat sem 1
3. ICP Financiari	50%	42,61%
Venituri totale	15%	13,20%
Cheltuieli totale la 1000 lei venituri	5%	5 %
Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu (mii lei/persoană; venituri totale din exploatare/ nr.mediu salariați	5%	5 %
Câștigul mediu lunar pe salariat (lei/persoană) determinat pe baza cheltuielilor de natură salarială *)	5%	2,5%
Cheltuieli totale	15%	15%
Rezultatul exercitiului	5%	1,91%
4. ICP Nefinanciari		
4.1. Operationali	25%	25%
Politici social-guvernamentale	15%	15%
Egalitate de sanse	10%	10%
4.2. 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%

IV. PIATA VALORILOR MOBILIARE emise de societatea COMALEX SA

Societatea COMALEX SA este listata la Bursa de Valori Bucuresti. 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 pe piata poate fi observat pe site-ul BVB.

V. SITUATIA LITIGIILOR SOCIETATII

In urma Raportului de inspectie economico-financiara nr.69654/15.12.2014 emis de Directia Generala Regionala a Finantelor Publice - Ploiesti si Dispozitia Obligatorie nr.69654/15.12.2014 emisa de acelasi organ fiscal, SC COMALEX SA a fost obligata sa inregistreze ca venit la data de 31.12.2013, suma de 4.574.015 lei.

Avand in vedere solutia pronuntata de ICCJ prin Sentinta nr. 3275 in dosarul nr. 7313/2/2015, suma de 4.574.015 lei a fost dispusa sa se inregistreze in documentele contabile ale SC COMALEX SA drept activ contingent, anuland, astfel, Raportul de inspectie economico-financiara nr. 69654/15.12.2014 emis de Directia Generala Regionala a Finantelor Publice - Ploiesti si Dispozitia Obligatorie nr. 69654/15.12.2014 emisa de acelasi organ fiscal, prin care aceasta suma fusese inregistrata eronat ca venit realizat in anul 2013.

Prin urmare, la 31.12.2019, in evidentele contabile ale Comalex SA, suma de 4.574.015 lei a fost inregistrata ca activ contingent, ceea ce a condus la o pierdere anterioara cumulata de 688.544 lei.

Totodata, Raportul de inspectie fiscala nr. F-TR 382/2 8. 08.2015, decizia de impunere nr. F-TR 434/28.08.2015, dispozitia nr. 60/18.08.2015 emise de Administratia Judeteana a Finantelor Publice Teleorman si decizia nr. 1197/26.05.2016 emisa de Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Ploiesti, au fost anulate de catre instanta. Prin urmare sumele in valoare de 2.350.724 lei stabilite ca obligatii fiscale in sarcina SC Comalex SA, au devenit nule, respectiv:

- 741.510 lei, reprezentand impozit pe profit stabilit suplimentar prin Decizia de impunere nr. F-TR-434/28.08.2015, impreuna cu accesoriile aferente, respectiv dobanzi in suma de 213. 667 lei si penalitati de intarziere in suma de 126.531 lei;
- 867. 948 lei, reprezentand taxa pe valoarea adaugata stabilita suplimentar prin Decizia de impunere nr. F-TR-434/28. 08.2015, impreuna cu accesoriile aferente, respectiv dobanzi in suma de 269.431 lei si penalitati de intarziere de 131.646 lei;
- 248.426 lei reprezentand diminuarea pierderii fiscale din declaratiile anuale privitoare la calculul impozitului pe profit, aferente anilor 2012-2014.
- Suma de 2.350.724 lei a fost operata in balanta lunii septembrie 2019, data la care si ANAF Alexandria a radiat-o din Fisa sintetica pe platitor a SC COMALEX SA.

La 30.12.2023, valoarea activului contingent este de 4.076.870 lei.

A - Decizia Penala nr.644/19.03.2012, prin care Curtea de Apel Craiova a obligat in solidar pe inculpatii Chisamera Victor, Florea Adriana si Rusu Daniela la plata catre SC Comalex SA a urmatoarelor sume, reactualizate la data platii: 891.247 EURO, 182.852 USD, 28.875 USD, 8.700 USD. Asupra averii acestora a fost instituit sechestrul asigurator prin Ordonanta din data de 22.05.2006 in dosarul penal nr.59/P/2005, iar valoarea bunurilor pe care s-a putut pune sechestrul a fost de 139.073 lei.

Prin Procesul-Verbal de licitatie imobiliara incheiat la 19 iulie 2022, cu privire la executarea silita impotriva debitoarei Florea Adriana asupra imobilului teren intravilan situat in Alexandria, in suprafata de 589,93 mp, prin vanzarea la licitatie publica, s-a stabilit si adjudecat pretul de 256.232 lei

Prin Procesul-Verbal de licitatie imobiliara incheiat la 19 iulie 2022, cu privire la executarea silita impotriva debitoarei Florea Adriana asupra imobilului teren intravilan situat in Alexandria, in suprafata de 400 mp, prin vanzarea la licitatie publica, s-a stabilit si adjudecat pretul de 173.800 lei.

Prin urmare, suma incasata de la debitoarea Florea Adriana in favoarea SC COMALEX SA din vanzarea la licitatie publica a terenurilor, dupa retinerea cheltuielilor de executare a fost de 373.389 lei. Prin urmare, suma recuperata pana la data de 30.06.2024 de la cei trei debitori este de 517.434 lei.

B - Dosarul de executare nr.234/2014, prin punerea in aplicare a deciziei civile nr.821/2014 pronuntata in dosarul nr.5460/87/2011 prin care SC Comalex SA este obligata sa despagueasca actionarii retrasi din societate cu suma de 717.840 lei, reprezentand contravaloarea a 35.892 actiuni nominative. Comalex SA a incheiat o intelegere cu creditorii prin care s-a obligat la plata unei sumei de 7500 lei o data la trei luni.

La data de 30.06.2024, suma ramasa de achitat catre actionari este de 481.172lei.

- Ds. nr. 397/87/2021 impotriva lui Simion Calin Adrian, pentru recuperarea sumei de 79.511,75
- lei-raspundere contractuala.

- Dosar nr.2885/740/2021 formulat de AGROINTER SRL in contradictoriu cu Comalex SA
- pentru ca instanta sa pronunte o hotarare care sa tina loc de act de vanzare cumparare pentru imobilul SAH BAR .
- Dosar nr. 4541/740/2019, apel formulat de SC COMALEX SA impotriva Municipiului Alexandria si Consiliului Local al Municipiului Alexandria, obiectul dosarului fiind cerere in revendicare asupra spatiului Laborator CTC, proprietatea SC COMALEX SA
- ✓ La termenul din data de 27.03.2024, instanta a dispus: „Respinge exceptia nulității recursului ca neîntemeiată. Admite recursul. Casează decizia recurată si trimite cauza aceleiasi instante spre rejudecarea apelului. Definitivă. Pronuntată în ședință publică, astăzi, 27.03.2024. Document: Hotărâre 242/2024 27.03.2024.
- Dosar nr. 53812/299/2022 in care Comalex este tert poprit, creditor fiind SEMA PARC S.A. in calitate de intimat creditor, iar AAAS fiind debitor; obiectul dosarului este contestatie executare formulata impotriva actelor de poprire efectuate in dosarul de executare silita nr. 275EP/2015 pentru recuperarea sumei de 156.989,85 lei. Stadiu procesual-solutionat in fond, s-a declarat apel, TERMEN 07.11.2024.
- Dosar nr. 47061/299/2023 aflat pe rolul Judecatoria Sector 1 in care Comalex este tert poprit, creditor fiind S.C. MERCOM S.A. TÂRGU MUREȘ, obiectul dosarului este contestatie executare formulata impotriva actelor de poprire efectuate in dosarul de executare silita 150/2022 aflat pe rolul B.E.J. DOBRANICI DOINA CRENGUTA. Stadiu procesual – prim termen 12.04.2024, dosarul s-a judecat si s-a amanat pronuntarea pentru data de 28.06.2024, cand s-a dispus: „Admite exceptia lipsei calității procesuale pasive a tertilor poprii Chimcomplex SA Borzesti, Chimcomplex SA Râmnicu Vâlcea și Comalex SA, invocată din oficiu. Respinge contestatia la executare formulată în contradictoriu cu tertii popriti, ca fiind formulată împotriva unor persoane fără calitate procesuală pasivă. Respinge contestatia la executare, ca neîntemeiată. Respinge cererea de întoarcere a executării silite, ca neîntemeiată. Respinge cererea de suspendare a executării silite, ca rămasă fără obiect. Respinge cererea intimitei de acordare a cheltuielilor de judecată, ca neîntemeiată. Cu drept de apel în termen de 10 zile de la data comunicării, cerere care se depune la Judecătoria Sectorului 1 Bucuresti. Pronuntată prin punerea solutiei la dispozitia părților de către grefa instantei, astăzi, 28.06.2024.
Document: Hotărâre 5384/2024 28.06.2024”
- Dosar nr. 30373/299/2023 aflat pe rolul Judecatoria Sector 1 in care Comalex este tert poprit, creditor fiind Withers LLP Obiect: contestatie executare formulata impotriva actelor de poprire efectuate in dosarul de executare silita 241E/2018 aflat pe rolul SCPEJ Constantin si Asociatii. Stadiu procesual: termen 11.09.2024;
- Ds de executare impotriva SC Great Events SRL pentru recuperarea sumei de 7874,65 lei;
- Ds. de executare impotriva SC Spalatoria Perla SRL pentru suma de 8.312 lei;
- Ds. de executare impotriva SC HEALTH GYM SRL pentru recuperarea sumei de 144.719 lei.
- Ds. de executare impotriva SC RAREX CONSTRUCT 1 SRL pentru recuperarea sumei de 179.985,44 lei, compusa din debit principal de 156.440 lei, 4092 lei cheltuieli de judecata+19.452,68 lei majorare creanta.
- Ds. de executare nr.628/2021 impotriva LIGO RAD 67 pentru recuperarea sumei 25.820,64 lei+cheltuieli de judecata.
- Ds. de executare nr. 627/2021 impotriva AGROSTAR pentru recuperarea sumei de 6989 lei;

DIRECTOR GENERAL,

Bogdan Cristian GEORGESCU