

**Raport anual conform Legii nr. 297/2004 si Regulamentului CNVM nr. 1/2006  
Pentru exercitiul financiar: 2013**

**Data raportului: 10.04.2013**

**Denumirea societatii comerciale: S.C. METEX S.A.**

**Sediu social: Targoviste, Piata Tricolorului, nr. 2, Complex Mondial**

**Numarul de telefon/fax: 0245 212 970**

**Codul unic de inregistrare la Oficiul Registrului Comertului: RO912767**

**Numarul de ordine in Registrul Comertului: J15/302/1991**

**Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise: BURSA DE  
VALORI BUCURESTI – PIATA RASDAQ**

**Capital social subscris si varsat: 1.323.18,50 lei**

**Principalele caracteristici ale valorilor mobiliare emise de societatea comerciala:  
actiuni comune nominative**

## **1. Analiza activitatii societatii comerciale**

### **1.1. a) Descrierea activitatii de baza a societatii comerciale**

Societatea are ca obiect principal de activitate inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate (cod CAEN 6820).

### **b) Precizarea datei de infiintare a societatii comerciale**

SC METEX SA Targoviste a fost infiintata in temeiul Legii 31/1990, prin Decizia nr. 422/26.11.1990, emisa de Prefectura Dambovita, in urma reorganizarii fostei I.C.S. Marfuri Industriale Targoviste, avand forma juridica de societate pe actiuni.

### **c) Descrierea oricarei fuziuni sau reorganizari semnificative a societatii comerciale, ale filialelor sau ale societatilor controlate, in timpul exercitiului financiar**

Nu este cazul.

### **d) Descrierea achizitiilor si/sau instrainarilor de active**

In anul 2013, au fost inregistrate cresteri de active imobilizate in suma de 1,344,006 lei, concretizate in:

- achizitionarea unui imobil si a terenului aferent in valoare de 1,271,006 lei;
- achizitionarea a doua autoturisme in valoare totala de 73,000 lei.

In aceasta perioada au fost inregistrate iesiri de active imobilizate in suma de 153,224 lei, astfel:

- casarea a doua autoturisme, integral amortizate, in valoare totala de 6,652 lei;
- vanzarea unei autoutilitare in valoare de 61,395 lei;
- vanzarea de mobilier in valoare de 85,177 lei

### **e) Descrierea pricipalelor rezultate ale evaluarii activitatii societatii**

#### **1.1.1. Elemente de evaluare generala:**

a) pierdere = 1,261,807 lei

b) cifra de afaceri = 3,978,827 lei

- c) export –  
d) cheltuieli de exploatare = 4,623,894 lei  
e) % din piata detinut -  
f) lichiditate (disponibil in cont etc.) = 5,829 lei.

### 1.1.2. Evaluarea nivelului tehnic al societatii comerciale

Descrierea principalelor produse realizate si/sau servicii prestate cu precizarea:

a) principalelor pietee de desfacere pentru fiecare produs sau serviciu si metodele de distributie

Metex SA inchiriaza spatiile comerciale proprii, amplasate in municipiul Targoviste.

b) ponderii fiecarei categorii de produse sau servicii in veniturile si in totalul cifrei de afaceri ale societatii comerciale pentru ultimii trei ani

- ponderea veniturilor din chirii in total venituri:

An	Venituri din chirii	Total venituri	%
2011	2,891,983	5,183,447	55.79%
2012	3,201,784	6,774,357	47.26%
2013	2,913,837	4,431,489	65.75%

- ponderea veniturilor din chirii in totalul cifrei de afaceri:

An	Venituri din chirii	Cifra de afaceri	%
2011	2,891,983	3,923,900	73.70%
2012	3,201,784	4,091,682	78.25%
2013	2,913,837	3,978,827	73.23%

- ponderea veniturilor din activitati diverse (refacturare utilitati) in total venituri:

An	Venituri refacturare utilitati	Total venituri	%
2011	807,215	5,183,447	15.57%
2012	889,898	6,774,357	21.75%
2013	1,064,990	4,431,489	24.03%

- ponderea veniturilor din activitati diverse (refacturare utilitati) in totalul cifrei de afaceri:

An	Venituri refacturare utilitati	Cifra de afaceri	%
2011	807,215	3,923,900	20.57%
2012	889,898	4,091,682	21.75%
2013	1,064,990	3,978,827	26.77%

*c) produselor noi avute in vedere pentru care se va afecta un volum substantial de active in viitorul exercitiu financiar precum si stadiul de dezvoltare al acestor produse*

Societatea nu are in vedere introducerea de noi produse care sa afecteze un volum substantial de active.

**1.1.3. Evaluarea activitatii de aprovizionare tehnico-materiala (surse indigene, surse de import)**

*Precizarea de informatii cu privire la siguranta surselor de aprovizionare si la preturile materiilor prime si la dimensiunile stocurilor de materii prime si materiale*

a) Surse de aprovizionare

Aprovizionarea tehnico-materiala a societatii se face din surse indigene: Electrica Furnizare SA, Compania de Apa SA Targoviste, GDF Suez Energy Romania SA.

b) Preturi materii prime si materiale – pretul furnizorului

c) Dimensiuni stocuri – corespunzator consumului.

**1.1.4. Evaluarea activitatii de vanzare**

*a) Descrierea evolutiei vanzarilor secvential pe piata interna si/sau externa si a perspectivelor vanzarilor pe termen mediu si lung*

Strategia vanzarilor pe termen mediu si lung va fi adaptata in functie de evolutia pietei imobiliare.

*b) Descrierea situatiei concurentiale in domeniul de activitate al societatii comerciale, a ponderii pe piata a produselor sau serviciilor societatii comerciale si a principalilor competitori*

Metex SA are avantajul detinerii de spatii comerciale amplasate preponderent (apx. 85%) in zona centrala a orasului. Principalii competitori sunt Romarta SA Bucuresti, Mondial SRL Targoviste, Merloni SRL Targoviste.

*c) Descrierea oricarei dependente semnificative a societatii comerciale fata de un singur client sau fata de un grup de clienti a carui pierdere ar avea un impact negativ asupra veniturilor societatii*

Principalii clienti ai societatii sunt: Artima SA Chiajna si Leda Center SRL Eforie Nord.

**1.1.5. Evaluarea aspectelor legate de angajatii/personalul societatii comerciale**

*a) Precizarea numarului si a nivelului de pregatire a angajatilor societatii comerciale precum si a gradului de sindicalizare a fortei de munca*

La 31.12.2013, SC METEX SA Targoviste avea un numar de 11 salariati, avand urmatoarea structura din punct de vedere al categoriilor de personal:

- personal de conducere: 1

- personal tehnic, economic, administrativ, alte categorii de personal: 10

Salariatii societatii nu sunt afiliati la nicio organizatie sindicala.

*b) Descrierea raporturilor dintre manager si angajati precum si a oricaror elemente conflictuale ce caracterizeaza aceste raporturi*

Raporturile dintre manager si angajati sunt raporturi de munca normale, institutionalizate prin contracte de munca individuale, neexistand elemente si/sau stari conflictuale in derularea acestor raporturi.

**1.1.6. Evaluarea aspectelor legate de impactul activitatii de baza a emitentului asupra mediului inconjurator**

*Descrierea sintetica a impactului activitatilor de baza ale emitentului asupra mediului inconjurator precum si a oricaror litigii existente sau preconizate cu privire la incalcarea legislatiei privind protectia mediului inconjurator*

Prin natura activitatii sale, societatea nu genereaza elemente cu impact semnificativ asupra mediului inconjurator.

Deseurile rezultate din desfasurarea activitatii comerciale se predau unei firme specializate in valorificarea acestora.

**1.1.7. Evaluarea activitatii de cercetare si dezvoltare**

*Precizarea cheltuielilor in exercitiul financiar precum si a celor ce se anticipeaza in exercitiul financiar urmat pentru activitatea de cercetare si dezvoltare*

In anul 2013, societatea nu a efectuat cheltuieli de cercetare-dezvoltare si nici nu a alocat prin Bugetul de Venituri si Cheltuieli pentru anul 2014, resurse pentru sustinerea acestei activitati.

**1.1.8. Evaluarea activitatii societatii comerciale privind managementul riscului**

*Descrierea expunerii societatii comerciale fata de riscul de pret, de credit, de lichiditate si de cash flow*

*Descrierea politicilor si a obiectivelor societatii comerciale privind managementul riscului*

Riscurile specifice activitatii de inchiriere, cele mai frecvente, sunt riscurile economice: fluctuatiile valutare, neincasarea pretului sau neincasarea la termenul stabilit, neexecutarea unor obligatii etc.

Pentru evitarea riscurilor sau limitarea efectelor nefavorabile determinate de acestea, Metex SA se axeaza pe operatiuni de includere a unor clauze contractuale de prevenire a acestora, iar altele se pot executa in afara contractelor. Aceste clauze vizeaza mentinerea echilibrului contractual, prin impartirea echitabila a riscului intre parti, cat si prin renegocierea si adaptarea contractelor la noile circumstante aparute pe parcursul derularii lor.

Prin contractarea unui credit la BCR, in iulie 2007, pentru investitii, in valoare de 1,910,000 euro, rambursabil in 20 de ani, cu o rata a dobanzii variabila, societatea este supusa riscului de credit (riscul ca dobanda, creditul sau ambele sa nu poata fi rambursate la scadenta sau sa fie rambursate partial).

Pentru prevenirea riscului de credit societatea are constituite garantii ipotecare in favoarea bancii, constand din doua imobile (Complexul Mondial, situat in Targoviste, si un imobil situat in com. Razvad, jud. Dambovita), si terenul aferent acestora (1,345 mp

situat in Targoviste, si terenul intravilan situat in com. Razavd, in suprafata de 17,342 mp).

Pentru creditul contractat la ING BANK, pentru finantarea activitatii curente, in decembrie 2008, in valoare de 1,200,000 lei, pentru o perioada de un an, cu posibilitatea prelungirii, s-a incheiat un contract de ipoteca pentru patru spatii comerciale (mag. 150, mag. 27, mag. 49, mag. 56), situate in Targoviste.

Societatea se confrunta cu un nivel ridicat al riscului financiar generat de obligatii financiare cu cost fix, pe care aceasta trebuie sa le onoreze indiferent de rezultatul din exploatare. Gradul de nesiguranta cu privire la rezultatul obtinut din activitatea de exploatare este dat de veniturile, dar si de cheltuielile de exploatare. Veniturile din exploatare sunt influentate de conditiile economice, respectiv activitatea concurentilor, tarifele de inchiriere practicate pe piata, cererea de inchiriere, precum si de alti factori interni, ceea ce face ca nivelul vanzarilor sa fie diferit fata de previziuni.

#### **1.1.9. Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale.**

*a) Prezentarea si analizarea tendintelor, elementelor, evenimentelor sau factorilor de incertitudine ce afecteaza sau ar putea afecta lichiditatea societatii comerciale comparativ cu aceeaasi perioada a anului anterior*

Lichiditatea societatii a avut, comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut, urmatoarea evolutie:

Denumire indicator	2012	2013
Sume nete din activitatea de exploatare	500,692	665,374
Sume nete din activitatea de investitii	-41,794	-45,759
Sume nete din activitatea de finantare	-457,527	-662,202
Flux net	1,371	-42,587

*b) Prezentarea si analizarea efectelor cheltuielilor de capital, curente sau anticipate asupra situatiei financiare a societatii comerciale comparativ cu aceeaasi perioada a anului trecut*

Platile aferente activitatii curente si celei de capital, comparativ cu anul 2012, au inregistrat urmatoarea evolutie:

Denumire indicator	2012	2013
Plati aferente activitatii de exploatare	4,541,345	4,432,532
Plati aferente activitatii de investitie	59,183	45,764

*c) Prezentarea si analizarea evenimentelor, tranzactiilor, schimbarilor economice care afecteaza semnificativ veniturile din activitatea de baza*

Structura cifrei de afaceri, comparativ cu anul 2012, se prezinta astfel:

- lei -

Denumire indicator	2012	2013
Venituri din chirii	3,201,784	2,913,837

Venituri din activitati diverse	889,898	1,064,990
---------------------------------	---------	-----------

## 2. Activele corporale ale societatii comerciale

2.1. *Precizarea amplasarii si a caracteristicilor principalelor capacitati de productie in proprietatea societatii comerciale*

Metex SA isi desfasoara activitatea prin urmatoarele puncte de lucru:

Punct de lucru	Adresa	Suprafata
Magazin 7 Calorex	Bd. Mircea cel Batran, bl. A5, sc. I, parter	202
Magazin 12 Skoda	Bd. Libertatii, bl. A3, sc. C, parter	111
Magazin 14 Metal	Bd. Libertatii, bl. A3, sc. A	52
Magazin 18 Mobila	Calea Domneasca, bl. A4, sc. G + F	827
Magazin 27 Confectii	Bd. Independentei, bl. J4, sc. A, parter	169
Magazin 21 Unelte agricole	Str. N. Radian, bl. O2	269
Magazin 43 Intim	Bd. Unirii, bl. 51, parter	133
Magazin 44 Diana	Str. Udriste Nasturel, bl. 19 - 20	298
Magazin 49 Chimice	Bd. Independentei, bl. J4, sc. B, parter	103
Magazin 50 Astral	Bd. Independentei, bl. H12 – H13	121
Magazin 30 Mobila	Str. Cooperatiei, nr. 5	1,126
Magazin 56 Textil	Bd. Independentei, bl. J4, sc. B, parter	131
Magazin 67 Casnica	Bd. Mircea cel Batran, bl. H3, parter	91
Magazin 81 Moto	Bd. Mircea cel Batran, bl. A5, sc. J	66
Magazin 150 Menaj	Bd. Unirii, bl. 67, sc. C	228
Magazin 1001 Articole	Bd. Mircea cel Batran, bl. A4, sc. H	27
Complex comercial Mondial	P-ta Tricolorului, nr. 2	3,295
Complex comercial Muntenia	Bd. Independentei, nr. 1	8,757
<b>TOTAL</b>		<b>16,006</b>

Conform contractului incheiat in luna noiembrie 2013, imobilele din patrimoniul SC METEX SA au fost preluate in administrare de catre SC LEDA CENTER SRL, pentru repararea, reconditionarea si exploatarea in regim de profit maxim a acestora, cu destinatia spatii comerciale.

2.2. *Descrierea si analizarea gradului de uzura al proprietatilor societatii comerciale*

Spatiile comerciale detinute de societate sunt in stare buna, la ele efectuandu-se lucrari de intretinere.

2.3. *Precizarea potentialelor probleme legate de dreptul de proprietate asupra activelor corporale ale societatii comerciale*

Nu este cazul.

### **3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala**

**3.1. Precizarea pietelor din Romania si din alte tari pe care se negociaza valorile mobiliare emise de societatea comerciala**

Actiunile societatii se tranzactioneaza pe piata RASDAQ (B.V.B.)

**3.2. Descrierea politicii societatii comerciale cu privire la dividende. Precizarea dividendelor cuvenite/platite/acumulate in ultimii 3 ani si, daca este cazul, a motivelor pentru eventuala micșorare a dividendelor pe parcursul ultimilor 3 ani**

Societatea nu a distribuit dividende in ultimii 3 ani.

**3.3. Descrierea oricaror activitati ale societatii comerciale de achizitionare a propriilor actiuni**

Ca urmare a modificarii obiectului principal de activitate, prin Hotararea Adunarii Generale Extraordinare a Actionarilor METEX SA Targoviste, nr. 39, din data de 30.05.2011, in conformitate cu prevederile art. 134, din Legea Societatilor Comerciale nr. 31/1990 R, o parte dintre actionari, detinand 37.52% din capitalul social (198,586 actiuni, cu o valoare nominala de 2.5 lei), si-au exercitat dreptul de retragere din societate.

In urma raportului de evaluare intocmit de persoana desemnata prin rezolutia nr. 6753/19.10.2011, data de ORC de pe langa Tribunalul Dambovita, si aprobat prin Hotararea AGOA Metex SA, nr. 40/14.12.2011, s-a stabilit un pret de 13.10 lei/actiune, pret ce a fost platit pentru actiunile persoanelor care s-au retras din societate.

La data intocmirii prezentului raport au fost dobandite, prin rascumparare, 198.121 actiuni proprii, reprezentand 37.43% din capitalul social, acestea urmand a fi anulate, in temeiul art. 207 lit. c) din Legea nr. 31/1990R, conform hotararii adoptate in sedinta adunarii generale extraordinare intrunita in data de 28.03.2014.

**3.4. In cazul in care societatea comerciala are filiale, precizarea numarului si a valorii nominale a actiunilor emise de societatea mama detinute de filiale**

Nu este cazul.

**3.5. In cazul in care societatea comerciala a emis obligatiuni si/sau alte titluri de creanta, prezentarea modului in care societatea comerciala isi achita obligatiile fata de detinatorii de astfel de valori mobiliare**

Nu este cazul.

### **4. Conducerea societatii comerciale**

**4.1. Prezentarea listei administratorilor societatii comerciale si a urmatoarelor informatii pentru fiecare administrator:**

a) CV (nume, prenume, varsta, calificare, experienta profesionala, functia si vechimea in functie) - Anexa.

In anul 2013, administrarea societatii a fost asigurata, in perioada 01.01.2013 –

11.11.2013, de catre un Consiliul de Administratie format din cinci membrii:

- BRASOVEANU ELENA DANIELA – Presedinte
- IONITA PAULA – Membru
- MATEI DANIL – Membru
- VASILE CARMEN IULIA – Membru
- DUTESCU ANDREEA-RALUCA - Membru

In perioada 12.11.2013 – 31.12.2013, administrarea societatii a fost asigurata de catre un Consiliul de Administratie, format din 3 membrii, avand urmatoarea componenta:

- BRASOVEANU ELENA DANIELA – Presedinte
- IONITA PAULA – Membru
- MATEI DANIL – Membru

b) *orice acord, intelegere sau legatura de familie intre administratorul respectiv si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita administrator*  
Nu este cazul.

c) *participarea administratorului la capitalul societatii comerciale*  
Nu este cazul.

d) *lista persoanelor afiliate societatii comerciale*  
Nu este cazul.

**4.2.** *Prezentarea listei membrilor conducerii executive a societatii comerciale. Pentru fiecare, prezentarea urmatoarelor informatii:*

a) *termenul pentru care persoana face parte din conducerea executiva*

Conducerea executiva a societatii a fost asigurata, in anul 2013, de catre directorul general IONITA PAULA.

b) *orice acord, intelegere sau legatura de familie intre persoana respectiva si o alta persoana datorita careia persoana respectiva a fost numita ca membru al conducerii executive*  
Nu este cazul.

c) *participarea persoanei respective la capitalul societatii comerciale*  
Nu este cazul.

**4.3.** *Pentru toate persoanele prezentate la 4.1. si 4.2. precizarea eventualelor litigii sau proceduri administrative in care au fost implicate, in ultimii 5 ani, referitoare la activitatea acestora in cadrul emitentului, precum si acelea care privesc capacitatea respectivei persoane de a-si indeplini atributiile in cadrul emitentului*

Nu este cazul.

## **5. Situatia financiar-contabila**

*Prezentarea unei analize a situatiei economico-financiare actuale comparativ cu*



ultimii 3 ani, cu referire cel puțin la:

a) *elemente de bilanț: active care reprezintă cel puțin 10% din total active; numerar și alte disponibilități lichide; profituri reinvestite; total active curente; total pasive curente*

Principalele elemente bilanțiere ale exercitiului financiar 2013, comparativ cu ultimii 3 ani:

Nr. crt.	Denumire indicator	2011	2012	2013
1	Active imobilizate	15,968,251	14,249,651	15,291,720
2	Active circulante – total, din care:	3,970,462	997,548	3,450,337
	- stocuri	12,000		0
	- creante	3,911,417	949,132	3,444,508
	- lichidități	47,045	48,416	5,829
3	Cheltuieli în avans	16,287	11,783	17,518
4	Capitaluri proprii	-1,844,076	166,918	-1,094,889
5	Datorii	18,167,351	13,917,664	18,858,333
6	Venituri în avans și subvenții	260,988	250,687	72,418
7	Provizioane	3,370,737	923,713	923,713
	<b>TOTAL ACTIV (PASIV)</b>	<b>19,955,000</b>	<b>15,258,982</b>	<b>18,759,575</b>

b) *contul de profit și pierderi: vânzări nete; venituri brute; elemente de costuri și cheltuieli cu o pondere de cel puțin 20% în vânzările nete sau în veniturile brute; provizioanele de risc și pentru diverse cheltuieli; referire la orice vânzare sau oprire a unui segment de activitate efectuată în ultimul an sau care urmează a se efectua în următorul an; dividendele declarate și plătite*

Contul de profit și pierdere prezintă următoarea evoluție:

Nr. crt.	Denumire indicator	2010	2011	2012	2013
1	Venituri din exploatare	3,490,425	4,606,611	6,311,422	4,113,227
2	Cheltuieli exploatare	2,515,330	13,566,504	3,028,981	4,623,894
3	Rezultat exploatare	975,095	-8,959,893	3,282,441	-510,667
4	Venituri financiare	419,063	576,836	462,935	318,262
5	Cheltuieli financiare	1,311,679	1,365,182	1,330,385	1,069,402
6	Rezultat financiar	-892,616	-788,346	-867,450	-751,140
7	Venituri totale	3,909,488	5,183,447	6,774,357	4,431,489
8	Cheltuieli totale	3,827,009	14,931,686	4,359,366	5,693,296
9	Rezultat brut	82,479	-9,748,239	2,414,991	-1,261,807
10	Rezultat net	74,229	-9,748,239	2,414,991	-1,261,807

Cheltuielile cu pondere in totalul cheltuielilor de exploatare, au evoluat astfel:

-lei-					
Nr. crt.	Denumire indicator	2010	2011	2012	2013
1	Alte cheltuieli de exploatare	704,559	8,757,141	3,109,825	3,118,086
2	Ajustari de valoare privind activele circulante	8,587	2,446,649		11,027
3	Ajustari privind provizioanele	0	923,713		-

In cadrul altor cheltuieli de exploatare ponderea cea mai mare o detin cheltuielile cu prestatii externe in valoare de 2.974.971 lei.

In anul 2011, a fost constituit un provizion in valoare de 923.713 lei, pentru litigiul cu DGFP Dambovita, in Dosarul nr. 7545/120/2011, avand ca obiect anulara actului administrativ, si Dosarul nr. 6061/120/2011, avand ca obiect suspendarea executarii actului administrativ. La data intocmirii raportului, litigiul este nefinalizat, aflandu-se pentru rejudecare, pe rolul Tribunalului Dambovita.

Cheltuieli cu pondere in totalul cheltuielilor financiare, au evoluat astfel:

- lei -					
Nr. crt.	Denumire indicator	2010	2011	2012	2013
1	Cheltuieli cu dobanzile	795,741	726,210	722,893	666,400
2	Diferente de curs valutar	515,938	638,972	607,492	403,002

Cheltuielile financiare provin de la un credit in Euro, contractat de societate in iulie 2007, de la BCR - Sucursala Judeteana Dambovita, in suma de 1,910,000 Euro, cu termen de rambursare in 20 de ani, si o linie de credit acordata de ING Bank Targoviste, in decembrie 2008, in suma de 1,200,000 lei, pentru o perioada de 1 an cu posibilitatea prelungirii.

c) *cash flow: toate schimbarile intervenite in nivelul numerarului in cadrul activitatii de baza, investitiilor si activitatii financiare, nivelul numerarului la inceputul si la sfarsitul perioadei*

- numerar la inceputul perioadei                      48.416 lei  
 - numerar la sfarsitul perioadei                      5.829 lei

## 6. Semnaturi

**Director General,  
IONITA PAULA**

**Director Economic,  
GROSU GIANINA**