

**DECIZIA NR. 39**

a Consiliului de Administraţie al S.C. Metrom Industrial Parc S.A.  
din data de 03.08.2021

Consiliul de administraţie al S.C. Metrom Industrial Parc S.A. Braşov, legal întrunit în şedinţa din data de 03.08.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1990 – republicată şi modificată precum, OUG nr. 109/2011, completată şi modificată şi cu prevederile actelor constitutive ale S.C. Metrom Industrial Parc S.A. Braşov, cu unanimitate de voturi a adoptat următoarea

**DECIZIE**

**Punctul 1**

Avizează şi transmite spre aprobare AGOA Raportul asupra activităţii de administrare a Consiliului de Administraţie al S.C. Metrom Industrial Parc S.A. în semestrul I al anului 2021.

**Punctul 2**

Se împuterniceşte Preşedintele Consiliului de Administraţie cu ducerea la îndeplinire.

Preşedinte de şedinţă,

Cocoş Liviu



Secretar CA,

Olenici Laura Maria

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Laura Maria Olenici.

## *RAPORT ASUPRA ACTIVITĂŢII DE ADMINISTRARE*

### *AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAŢIE*

*în semestrul I al anului 2021*

În baza prevederilor art. 55 din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, Consiliul de Administrație al S.C. Metrom Industrial Parc S.A. a întocmit prezentul Raport de activitate aferent semestrului I al anului 2021, care va fi prezentat Adunării Generale a Acționarilor.

#### **I. Activitatea de administrare**

- Consiliul de Administrație al S.C. Metrom Industrial Parc S.A., în exercitarea atribuțiilor stabilite prin Actul constitutiv al societății, în cursul semestrului I al anului 2021 s-a întrunit într-un număr de 4 ședințe:

- A existat o colaborare foarte bună între conducerea executivă și CA, conlucrând eficient la elaborarea ordinii de zi a ședințelor CA și la soluționarea problemelor care s-au ivit pe parcursul semestrului I 2021;

- Consiliul de Administrație a urmărit, prin membrii săi, modul în care compania vine în întâmpinarea solicitărilor și sesizărilor făcute de clienți, societatea răspunzând prompt la sesizările acestora;

#### ***Referitor la activitatea operațională:***

#### **Contracte de închiriere încheiate în semestrul I al anului 2021**

În semestrul I al anului 2021 au fost încheiate două contracte de închiriere cu:

- **S.C. Active Wood Design S.R.L.** - Obiectiv nr. 121 – cotă – parte - suprafață totală de 342 mp din care 225 mp suprafață construită și 117 mp platformă betonată. Quantumul chiriei este de 675 euro plus T.V.A. la cursul de referință al BNR valabil în data emiterii, dar nu mai puțin de suma de 3.298 lei +

TVA reprezentând echivalentul chiriei stabilită la cursul de referință al BNR valabil în ziua încheierii Contractului.

- **S.C. B.D. KRON S.R.L.**, Obiectiv nr. 156 – cotă - parte - suprafață totală de 85 mp din care suprafață construită de 60 mp, suprafață teren natural 13 mp și loc parcare 12 mp. Cuantumul chiriei este de 276 euro plus T.V.A. la cursul de referință al BNR valabil în data emiterii, dar nu mai puțin de suma de 1.345 lei + TVA reprezentând echivalentul chiriei stabilită la cursul de referință al BNR valabil în ziua încheierii Contractului;

- **S.C. Tecvivo S.R.L.**, Obiectiv nr. 149 - cotă parte - suprafață de 982 mp – platformă betonată. Cuantumul chiriei este de **680 EURO plus T.V.A.** la cursul de referință al BNR valabil în data emiterii, dar nu mai puțin de suma de **3.312 lei** reprezentând echivalentul chiriei stabilită la cursul de referință al BNR valabil în ziua încheierii Contractului.

### **Contracte de închiriere reziliate în semestrul I al anului 2021**

În semestrul I al anului 2021 au fost reziliate 4 contracte de închiriere: S.C. Sanosan S.R.L., S.C. Aseptis S.R.L., S.C. Grup Global D.M.S. S.R.L., S.C. Ciranfloss S.R.L.

### ***În ceea ce privește recuperarea debitelor***

Pe toată perioada sem. I 2021 s-au luat toate măsurile de urmărire și încasare a clienților proveniți din închirieri spații, prin comunicări lunare de solduri, notificări de reziliere contracte, calcul lunar al penalităților, în conformitate cu prevederile din contracte.

Referitor la demersurile întreprinse în semestrul I 2021, de către directorul general, contabilul șef, consilierul juridic, în vederea recuperării creanțelor, au fost transmise somații de plată emise în baza prevederilor codului de procedură civilă, notificări, etc.

Au fost emise un număr de 60 de Notificări de plată, 3 Notificări de reziliere a Contractelor de închiriere, 3 Somații de plată.

Au fost întocmite și depuse la instanțele competente/executor judecătoresc un nr. 7 Cereri de executare silită, o Cerere de emiteră a Ordonanței de plată, o Cerere de admitere a creanțelor, o Acțiune în pretenții – recuperarcheltuieli de judecată.

### ***În vederea creșterii veniturilor din chirii***

- s-au publicat anunțuri pentru închirierea spațiilor disponibile pe site-ul societății.

- s-au demarat formalitățile pentru demararea construcției halei de 600 mp pe terenul fostei stații de betoane.

De asemenea, **pentru creșterea veniturilor din alte activități**, pe site-ul S.C. Metrom Industrial Parc S.A. a fost publicat anunțul privind ofertele de servicii, pe care societatea le poate oferi chiriașilor dar și altor societăți, respectiv prestarea serviciilor de consultanță juridică, servicii de consultanță privind

organizarea resurselor umane, PSI, servicii de secretariat, servicii de intermediere în afaceri, servicii de consultanță de afaceri.

### **Rezultatele economico – financiare la finalul semestrului I 2021**

În ceea ce privește rezultatele și performanțele financiare ale semestrului I 2020, se înregistrau următoarele rezultate:

Venituri totale: 1.435.860 lei

Cheltuieli totale 1.285.314 lei

Profitul brut: 150.546 lei.

**Veniturile din activitatea de bază** au înregistrat depășiri atât față de prevederile din BVC, dar nerealizări față de anul precedent. Acestea cuprind veniturile din chirii și cele din prestări servicii.

Nerealizările sunt datorate scăderii consumului de energie electrică la unii chiriași și a scăderii prețului la energie electrică.

Începând cu luna februarie 2021 nu s-au mai calculat penalități pentru chiriașii litigioși, respectiv pentru chiriașul S.C. Licofrig S.R.L. - în insolvență cu care societatea are diferite procese pe rolul instanțelor judecătorești începând cu anul 2016, care nu plătește nici o chirie pe trei spații care le deține și de asemenea pentru chiriașul S.C. M.H.S. Bearings S.R.L. care a intrat în insolvență.

Nerealizările față de prevederile BVC și față de aceeași perioadă a anului precedent sunt determinate de situația mai sus menționată, urmând pentru S.C. Licofrig S.R.L. să se calculeze penalitățile de întârziere la finalizarea proceselor, în funcție de soluțiile instanțelor de judecată.

**Cheltuielile de exploatare** au înregistrat depășiri atât față de prevederile BVC pe sem. I 2021. Depășirile se concretizează în principal la constituirea de provizioane pentru depreciere clienți, respectiv S.C. Licofrig S.R.L. și S.C. M.H.S. Bearings S.R.L.

Ca urmare a veniturilor totale realizate dar și a economiilor înregistrate la majoritatea cheltuielilor de exploatare, în semestrul I 2021 s-a înregistrat un profit brut de 150.546 lei, față de un profit prevăzut în BVC de 85.600 lei.

**Investițiile totale** realizate pe semestrul I 2021 sunt de 50.018 lei și reprezintă următoarele lucrări:

- Achiziționare două calculatoare în sumă de 8.211 lei, cele vechi fiind depășite. Scopul efectuării acestor achiziții, este acela de a rezolva problemele apărute în utilizarea a două calculatoare, datorită vechimii lor și a softurilor de securitate scoase din uz.

- Demararea lucrărilor la hala de 600 mp – s-a procedat la achitarea unor taxe la Inspekția de Stat în construcții în sumă de 6.140 lei;

- Realizarea documentației tehnice avizate în vederea autorizării ISU pentru hala 156+AT (continuare din 2018) faza a III –a în sumă de 23.767 lei. La data de 25.02.2021 a fost predată societății Documentația vizată spre neschimbare de către ISU Brasov.

- Achizitiei a 3 aparate de climatizare pentru Ob. 133 în sumă de 11.900 lei. Scopul efectuării acestei achiziții este acela de a asigura încălzirea – răcirea depozitului de la Ob. 133.

Referitor la criteriile și obiectivele de performanță stabiliți conform Hotărârii Consiliului Județean Brașov nr. 460/26.10.2017, CA a urmărit lună de lună modul în care sunt realizate.

*Rata profitului net realizată pe sem. I 2021 este de 9,19% față de 6,52%.*

*Productivitatea muncii* de 190,12 mii lei și demonstrează nr. de personal destul de redus și încadrarea în prevederile Organigramei societății aprobate pentru acest an.

*Gradul de ocupare a parcului* la data de 30.06.2021 este de 88,8%, față de 83% cât a fost stabilit.

*Rata creanțelor restante* – 103,87% și prezintă situație foarte nefavorabilă societății care a condus și la scăderea disponibilităților bănești, a fost determinată de modul greoi de încasare a clienților litigioși, în principal a S.C. Licofrig S.R.L. – în insolvență cu o vechime a debitului de peste 12 luni, dar și a altor clienți împotriva cărora s-au luat toate măsurile – acțiuni în instanță, executări silite, notificări și somații de plată.

*Gradul de satisfacere a clienților* – pe perioada sem. I 2021 au fost înregistrate la societate un nr. de 1 reclamație legată de activitatea societății la care s-a răspuns în 10 zile, de unde rezultă un procent de 100%.

**II. Activitățile privind executarea mandatului Directorului General – în semestrul I al anului 2021 s-au axat pe:**

- Conducerea și supravegherea activității societății, având în vedere calitatea de societate – administrator și referitor la serviciile oferite locatarilor Parcului Industrial Metrom, privind:
  - asigurarea cu promptitudine, la standarde reglementate a utilităților (energie, apă, gaz, canalizare, telecomunicații, curățenie)
  - întreținerea, dezvoltarea infrastructurii parcului industrial, clădirii administrative și a căilor de acces
  - asigurarea suportului și facilitarea accesului investitorilor în vederea colaborării cu administrațiile locale și județeană;
- Conducerea activităților desfășurate în scopul dezvoltării Parcului Industrial
  - activități de promovare în presă, TV, radio, internet (dezvoltare și actualizare site)
  - prezentarea societății diverselor organizații din domeniu, reprezentanților unor societăți cu același profil de activitate;
  - atragerea de investitori și inițierea unor relații de colaborare cu aceștia.
  - întâlniri și corespondență cu reprezentanții structurilor de sprijin ale afacerilor -APITSIAR, camere de comerț și industrie, parcuri industriale, etc. pentru facilitarea creării de noi relații între firmele situate pe platforma Parcului Industrial Metrom și mediul de afaceri din țară și străinătate;

- participări la diferite seminarii/forumuri/workshop-uri, cu următoarele teme:

➤ posibilitatea accesării de fonduri pentru finanțare;

➤ dezvoltarea infrastructurilor de afaceri specifice, de tipul parcurilor industriale și a incubatoarelor de afaceri.

- Implementarea deciziilor luate de Consiliul de Administrație privind organizarea societății și a activității acesteia, privind alinierea la cerințele legislative în vigoare, respectiv, măsuri luate în privința atingerii obiectivelor financiare propuse în BVC pe anul 2020.
- Monitorizarea și dezvoltarea Sistemului de Control Intern/Managerial la nivelul societății.
- Activitatea Directorului General al S.C. Metrom Industrial Parc S.A., gradul de realizare al Criteriilor și obiectivelor de performanță precum și modul de îndeplinire a prevederilor Planului de management al acestuia au fost urmărite de Consiliul de Administrație prin Rapoartele trimestriale întocmite de acesta, prin aprobarea realizării de lucrări de investiții și reparații în cadrul ședințelor lunare ale Consiliului de Administrație, etc.
- Salarizarea personalului s-a realizat în conformitate cu Bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2020 precum și în conformitate cu prevederile Contractelor individuale de muncă și ale Regulamentului Intern.
- Obligațiile societății față de bugetele de stat/locale și față de furnizori și salariați au fost plătite în termen.

**Consiliul de Administrație al  
S.C. Metrom Industrial Parc S.A.**



Hârșovescu Silviu Ștefan

Cocoș Liviu

Magyari Arpad

Jovmir Iulian

Nedelea Gheorghe

SITUAȚIA SUPRAFEȚELOR DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL METROM LA 30.06.2021

Nr top nou	Obiectiv	Sup.totala	Sup construita	obs	Suprafata TOTALA	Suprafata construita	Suprafata teren	Drumuri acces	Liziera perimetru
6780/2/1.	68	1434	409.1	Termoprot	1434	409	1025		
6780/2/2.		37	0	Gaz metan	37	0	37		
6780/2/3.		191	0	Drum acces	191	0	0	191	
6780/2/4.		652	0	Consoft	652	0	652		
6780/2/5.	96	478.25	383	Consoft	478	383	95		
6780/2/6.		687	0	Consoft	687	0	687		
6780/2/7.	66/1, 66/2	1790	923.6	Consoft, Gumy	1790	924	866		
6780/2/8.	146	748	195	AMRITA	748	195	553		
6780/2/9.	141	592	296.55	Axa Plus	592	297	295		
6780/2/10. Hala 156	Închiriate Hală 1100 mp - Licofrig, Hala 2680 mp - Licofrig, Hală 216 mp - Ciranfloss, Birouri 1666 mp + Hală - MHS Bearings, Birou 91 mp AXA Plus, Hală 568 mp Natural High, Hală 375 mp - Natural High, Birouri 165 mp - Intimi Moda, Birouri 87 mp - Vlad, Depozit 60 mp BD.KRON, Birouri 243 mp - Licofrig, Birouri 169 mp ACS, 51,5 mp Accounting, Sediu MIP - 256 mp. <b>Neinchiriate - Birouri 243 mp et.1, 110 mp et.2, 345 mp parter , TOTAL NEINCHIRIAT : 698 mp.</b>	7325 - 8374 desfasurat	7008 - 8021 desfasurata		7325 - 8374 desfasurat	7325 - 8374 desfasurat	133		
6780/2/11.		247	0	Axa	247	0	247		
6780/2/12.		165	0	teren	165	0	165		
6780/2/13.		179	0	teren	179	0	179		
6780/2/14.		165	0	Licofrig	165	0	165		
6780/2/15.		1219	0	Licofrig	1219	0	1219		
6780/2/16.		1657	0	Licofrig	1657	0	1657		
6780/2/17.	155	404	242.4	Autohybride	404	242	162		
6780/2/18.	92	1262	461.85	Axa	1262	462	800		
6780/2/19.	149	1239	1238.9	DMS Grup Global	1239	1239	0		

6780/2/20.		103	0	Drum acces	103	0	0	103
6780/2/21.		559	0	Drum acces	559	0	0	559
6780/2/22.	71; 65	862	193	Eco Civica, Rotherm Cortina	862	193	669	
6780/2/23.		305	0	Eco Civica,	305	0	305	
6780/2/24.		565	0	Drum acces	565	0	0	565
6780/2/25.	Închiririabile 49 și 28 <b>Neinchiririabile 138 și 126</b>	3935	578.5	Ciubotă, Rop Rias, Denimar, Ingrediente Carp, Rusta	3935	579	3357	
6780/2/26.		429	0	Teren Sanosan	429	0	429	
6780/2/27.	121 (3 spații), 133, 137, <b>Neinchiriate ob. 133 și 121 - 1 spațiu, Total neinchiriat: 770 mp</b>	1829	1418.4	Sanosan, Cubo, Active W.				
6780/2/28.		110	0	Teren Sanosan	110	0	110	
6780/2/29.	93	1167		Sanosan, Cubo	1167	0	1167	
6780/2/30.	94	241	40.15	Sanosan	241	40	201	
6780/2/31.	47,48,58	1603	785.3	Sanosan	1603	785	818	
6780/2/32.		6377	0	Liziera perimetru	6377	0	0	6377
6780/2/33.	Închiririabile 123,79,159,161, 80, 87 <b>Neinchiririabil 122</b>	25073	520	Luana Marketing, Davlaso, Sablamet, RO HR, Kol Trading.	25073	520	24553	

Total construcții	Suprafata construita inchiriată :	56304	8096	40546	1418	6377
Total construcții neinchiririabile		7685.75	45			
Total parcele teren		3				
Total parcele teren neinchiririabil		30				
Total spații construcții + teren de închiriat		6				
Total spații construcții + teren închiriate		54				
		48				

Formula de calcul:  $\text{spații închiriate}/\text{spații de închiriat} \times 100 = 48/54 \times 100 = 88,8\%$

Director Tehnic  
Ciambur Dumitru

Consilier Juridic  
Olenici Laura Maria

