

DECIZIA NR. 45

a Consiliului de Administraţie al S.C. Metrom Industrial Parc S.A.
din data de 19.08.2020

Consiliul de administraţie al S.C. Metrom Industrial Parc S.A. Braşov, legal întrunit în şedinţa din data de 19.08.2020, 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

Se avizează şi se 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 2020.

Punctul 2

Se împuterniceşte directorul general cu ducerea la îndeplinire.

Preşedinte de şedinţă,
Nedelea Gheorghe



Secretar CA,
Olenici Laura Maria



RAPORT ASUPRA ACTIVITĂŢII DE ADMINISTRARE

AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAŢIE

în semestrul I al anului 2020

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 II al anului 2020, 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 II al anului 2020 s-a întrunit într-un număr de 5 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 2020;

- 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 2020

În semestrul I al anului 2020 au fost încheiate două contracte de închiriere cu S.C. Asoseptis S.R.L.

Contracte de închiriere reziliate în semestrul I al anului 2020

În semestrul I al anului 2020 nu au fost reziliate contracte de închiriere.

În ceea ce privește recuperarea debitelor

Pe toată perioada sem. I 2020 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 2020, 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.

În vederea creșterii veniturilor din chirie

- s-au publicat anunțuri pentru închirierea spațiilor disponibile pe site-ul societății.
- s-au demarat formalitățile pentru elaborarea caietului de sarcini pentru construcția a unei hale 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 2020

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

Venituri totale: 1.646.847 lei

Cheltuieli totale: 1.470.695 lei

Profitul brut: 176.152 lei.

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

Cheltuielile de exploatare au înregistrat depășiri atât față de prevederile BVC pe sem. I 2020, dar și față de aceeași perioadă a anului precedent.

Depășirile se concretizează în principal la constituirea de provizioane pentru depreciere clienți, respectiv S.C. Licofrig S.R.L.

Investitiile totale realizate pe sem I 2020 sunt în sumă de 24.251 lei și reprezintă următoarele lucrări:

- Extinderea rețelei electrice pentru noi chiriași în sumă de 6.251 lei la Ob.156 – Anexa tehnică, parter și etaj, ca urmare a solicitării de noi chiriași.

- Preluarea instalației de încălzire de la Ob.156 – Anexa tehnică - parter și etaj, în sumă de 9.909 lei, de la fostul chiriaș S.C. Xtel Com care a fost evacuat din spațiu, lucrare care a efectuat-o pe cheltuiala sa.

- Preluarea scării exterioare de acces la etajul 1, în sumă de 8.091 lei tot de la fostul chiriaș S.C. Xtel Com, lucrare care de asemenea a efectuat-o pe cheltuiala sa.

De menționat că urmare lipsei de disponibilități bănești, situație creată de clienții litigioși, am fost în imposibilitatea de a începe lucrările de investiții propuse și aprobate în BVC pe anul 2020.

Chiar dacă am obținut autorizația de construcție pentru construirea unei hale de 600 mp, am fost nevoiți a plăti taxă de prelungire a valabilității acesteia la Primăria Brașov.

Referitor la criteriile și obiectivele de performanță stabilită 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 2020 este de 10,93,% față de 7,15%.

Productivitatea muncii de 171,12 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 30.06.2020 este de 98,07%, față de 83% cât a fost stabilit.

Rata creanțelor restante – 96,06% 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 2020 au fost înregistrate la societate un nr. de 19 reclamații legate de activitatea societății dintre care la 19 sesizări 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 2020 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



Grosu Constantin

Dragomir Liviu



Magyari Arpad



Nedelea Gheorghe



| Nr. crt. | Denumirea indicatorului | Modul de calcul | U/M | Aprobat sem. I 2020 | Realizat sem. I 2020 | Col 5/Col 4 x 100 | Coefficient de pondere planificat | Coefficient de pondere realizat |
|----------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Rata profitului net | $\frac{\text{profit net}}{\text{cifra de afaceri}} \times 100$ | % | 7,15 | 10,93 | 152,87 | 0,2 | 0,31 |
| 2. | Productivitatea muncii | $\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{nr. mediu personal}} \times 100$ | mii lei | 137,2 | 171,12 | 124,72 | 0,2 | 0,25 |
| 3. | Gracul de ocupare a parcului | $\frac{\text{spatii inchiriate}}{\text{total spatii}} \times 100$ | % | 53,0 | 98,07 | 118,16 | 0,2 | 0,24 |
| 4. | Rata creante restante | $\frac{\text{creante restante}}{\text{cifra de afaceri}} \times 100$ | % | 25,00 | 96,06 | 384,24 | 0,2 | 0 |
| 5. | Gracul de satisfacere clienti | $\frac{\text{total probleme rezolvate}}{\text{total probleme solicitate}}$ | % | 64,00 | 100,00 | 1119,05 | 0,2 | 0,24 |
| | Coefficient global de indeplinire a criteriilor | | | | | | 1,0 | 1,04 |

Membrii Consiliului de administratie







Gradul de satisfacere a clienților. 01.01.2020 - 30.06.2020

- ① Nr. înreg. 94/29.01.2020 Cerere de satisfacere
plăți decontate - SC COMSOFT SRL,
Nr. înreg. 97/30.01.2020 Răspuns
- ② - 11/07.02.2020 Satu Adst. de nbaro
solicitare înregistrării comenzi la vedere
Nr. înreg. 116/10.02.2020 Răspuns
- ③ Nr. înreg. 118/11.02.2020 Satu Adst. de nbaro
solicitare comenzi la vedere
nr. înreg. 120/12.02.2020 Răspuns
- ④ 179/25.02.2020 - KATA Plus SRL,
solicitare comenzi acceptate
189/27.02.2020 Răspuns
- ⑤ 181/26.02.2020 Se Termoprot SRL,
solicitare comenzi acceptate
188/27.02.2020 Răspuns.
- ⑥ 221/19.03.2020 Comsoft adrețe solicitare
Toată moștenirea
222/19.03.2020 Răspuns

19. 246/24.03.2020. Satu Gob. Ak. dan
Siklon Supendare Airde.

250/26.03.2020 Program

20. 252/27.03.2020. Luome marketing,
267/30.03.2020 Program

21. 253/27.03.2020. Sablonet,
266/30.03.2020 Program.

22. 241/31.03.2020. Yuhimi Ak. dan - Siklon
Supendare Aotroet
242/01.04.2020 Program

23. 247/06.04.2020. Se Cuba Showroom &
303/13.04.2020 Hematlyh PC.

24. 283/06.04.2020. Siklon Supendare
Airde Ak. Boto peanu di ~~Supendare~~
Natural High
284/06.04.2020 - Program

25. 287/10.10.2020. Se Horos Bual Kase
Siklon

14. 339/30.04.2020 Licafrog - Tu pas. (2)
suspendare alina. plat
346/04.05.2020 - Regnum

15. 336/21.04.2020 Con left - arene
diminuare chine.

340, 341, 342 seigne CA → 30.04.2020 - inelutere acte
dim. 30.04.2020 additional.

16. 337/21.04.2020 Con left - arene recalculata
p. valute, seigne CA

17. 215/21.04.2020 felicitare suspendare plat
chine the plus
347/04.05.2020 Regnum

18. 338/24.05.2020 felicitare subinductere
spatiu (cont. 60)

402/21.05.2020 Regnum

19. 467/15.06.2020 Licafrog - actiunea
instructiune app

481/23.06.2020 Regnum

De domo: lipat de administratie for. la
care s-a realizat in 10 zile

De domo: lipat de administratie
realizat in care s-a realizat

$$\frac{19}{19} \times 100 = 100\%$$

SITUAȚIA SUPRAFEȚELOR DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL METROM LA 31.06.2020

| Nr top nou | Obiectiv | Sup. totala | Sup construita | obs | Suprafata TOTALA | Suprafata construita | Suprafata teren | Drumuri acces | Liziera perimetru |
|------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| 1 | 6780/2/1. | 68 | 1434 | 409.1 | Termoprot | 409 | 1025 | | |
| 2 | 6780/2/2. | | 37 | 0 | Gaz melan | 0 | 37 | | |
| 3 | 6780/2/3. | | 191 | 0 | Drum acces | 0 | 0 | 191 | |
| 4 | 6780/2/4. | | 652 | 0 | Consoli | 0 | 652 | | |
| 5 | 6780/2/5. | 96 | 478.25 | 383 | Consoli | 383 | 95 | | |
| 6 | 6780/2/6. | | 687 | 0 | Consoli | 0 | 687 | | |
| 7 | 6780/2/7. | 66.1, 66/2 | 1790 | 923.6 | Consoli, Gumy | 924 | 866 | | |
| 8 | 6780/2/8. | 146 | 748 | 195 | AMRITA | 195 | 553 | | |
| 9 | 6780/2/9. | 141 | 592 | 296.55 | Axa Plus | 297 | 295 | | |
| 10 | 6780/2/10. Hala 156 | Inchiriate Hală 1100 mp - Licofrig, Hala 2680 mp - Licofrig, Hala 216 mp - Ciranfloss, Birouri 1666 mp + Hală - MHS Bearings, Hală 568 mp Natural High, Hală 375 mp - Natural High, Birouri 165 mp - Infimi Mode, Birouri 87 mp - Vlad, 110 mp - Tehnica Dentara Datu, 405 mp - Asoseptis, Birouri 243 mp - Licofrig, Birouri 169 mp ACS, ACC, Sediu MIP - 256 mp Asoseptis - Birouri 147 mp) | 7325 | 7325 | Intimi, Licofrig, ACS Transilvania, Accounting, Xiel, Vlad, Rusia. | 7325 | 0 | | |
| 11 | 6780/2/11. | | 247 | 0 | Axa | 0 | 247 | | |
| 12 | 6780/2/12. | | 165 | 0 | teren | 0 | 165 | | |
| 13 | 6780/2/13. | | 179 | 0 | teren | 0 | 179 | | |

| | | | | | | |
|----|------------|-------------------------------------------------------|-------|--------|-----------------------------------------------------------------|--|
| 14 | 6780/2/14. | | 165 | 0 | Licofrig | |
| 15 | 6780/2/15. | | 1219 | 0 | Licofrig | |
| 16 | 6780/2/16. | | 1657 | 0 | Licofrig | |
| 17 | 6780/2/17. | 155 | 404 | 242 | Autohybride | |
| 18 | 6780/2/18. | 92 | 1262 | 462 | Axa | |
| 19 | 6780/2/19. | 149 | 1239 | 1239 | DMS Grup Global | |
| 20 | 6780/2/20. | | 103 | 0 | Drum acces | |
| 21 | 6780/2/21. | | 559 | 0 | Drum acces | |
| 22 | 6780/2/22. | 71; 65 | 862 | 193 | Eco Civica, Rotherm Cortina | |
| 23 | 6780/2/23. | | 305 | 0 | Eco Civica, | |
| 24 | 6780/2/24. | | 565 | 0 | Rotherm Cortina Drum acces | |
| 25 | 6780/2/25. | Închiriable 49 și 28 Neînchiriable 136 și 126 | 3935 | 578.5 | Ciubolă, Rop Rias, Denimar, Ingrediente Carp, Rusia | |
| 26 | 6780/2/26. | | 429 | 0 | Teren Sanosan | |
| 27 | 6780/2/27. | 121,133,137 | 1829 | 1633.4 | Sanosan, Cubo | |
| 28 | 6780/2/28. | | 110 | 0 | Teren Sanosan | |
| 29 | 6780/2/29. | 93 | 1167 | 0 | Sanosan, Cubo | |
| 30 | 6780/2/30. | 94 | 241 | 40.15 | Sanosan | |
| 31 | 6780/2/31. | 47,48,58 | 1603 | 785.3 | Sanosan | |
| 32 | 6780/2/32. | | 6377 | 0 | Liziera perimetru | |
| 33 | 6780/2/33. | Închiriable 123,79,159,161 Neînchiriable 80 și 122 | 25073 | 520 | Luana Marketing, Daviso, Sablamet, RO HR, Kol Trading. | |

Total construcții 45
 Total construcții neînchiriate 4
 Total parcele teren 16
 Total parcele teren neînchiriate 4
 Total spații construcții + teren de închiriat 52
 Total spații construcții + teren închiriate 51

| | | | | | |
|-------|-------|-------|------|--|------|
| 165 | 0 | 165 | | | |
| 1219 | 0 | 1219 | | | |
| 1657 | 0 | 1657 | | | |
| 404 | 242 | 162 | | | |
| 1262 | 462 | 800 | | | |
| 1239 | 1239 | 0 | | | |
| 103 | 0 | 103 | | | |
| 559 | 0 | 559 | | | |
| 862 | 193 | 669 | | | |
| 305 | 0 | 305 | | | |
| 565 | 0 | 565 | | | |
| 3935 | 579 | 3357 | | | |
| 429 | 0 | 429 | | | |
| 1829 | 1633 | 196 | | | |
| 110 | 0 | 110 | | | |
| 1167 | 0 | 1167 | | | |
| 241 | 40 | 201 | | | |
| 1603 | 785 | 818 | | | |
| 6377 | 0 | 6377 | | | |
| 25073 | 520 | 24553 | | | |
| 63629 | 15226 | 40609 | 1418 | | 6377 |

Formula de calcul: $\text{spații închiriate/spații de închiriat} \times 100 = 51/52 \times 100 = 98,076\%$

| Nr. crt. | Denumirea indicatorului | Modul de calcul | U/M | Aprobat Sem I 2020 | Realizat Sem I 2020 | Col 5/Col 4 x 100 | Coeficient de pondere planificat | Coeficient de pondere realizat |
|----------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------|--------------------|---------------------|-------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Cifra de afaceri | | mii lei | 1.098,0 | 1.369,0 | 124,68 | 0,2 | 0,25 |
| 2. | Rata profitului | profit brut x 100 venit. totale | % | 7,28 | 10,70 | 146,98 | 0,2 | 0,25 |
| 3. | Perioada de rambursare a Datoriilor - furnizori | datori x 180 zile cifra de afaceri | zile | Max. 30 zile | 1,80 | 6,00 | 0,2 | 3,33 |
| 4. | Perioada de recuperare a creanțelor - clienți/cerți - | creante x 180 zile cifra de afaceri | zile | Max. 300 zile | 233,29 | 77,76 | 0,2 | 0,26 |
| 5. | Cheltuieli la 1000 lei venituri | cheltuieli totale x 1000 venituri totale | lei | 927,20 | 893,04 | 96,32 | 0,2 | 0,21 |
| | Coeficient global de îndeplinire a criteriilor | | | | | | 1,0 | 4,34 |

DIRECTOR GENERAL

Membrii Consiliului de administrație,



Handwritten signatures of the members of the Board of Directors.