

DOCUMENT DE PREZENTARE

intocmit pentru admiterea actiunilor emise de S.C. Metav SA pe Sectiunea Instrumente Financiare listate pe ATS, Categoria actiuni din cadrul Sectorului Titluri de Capital (AeRO) a Bursii de Valori Bucuresti

Potentialii investitori in companiile listate pe AeRO trebuie sa fie in cunostinta de cauza cu privire la faptul ca sistemul alternativ de tranzactionare este o piata pentru care exista tendinta sa se ataseze un risc investitional mai ridicat decat pentru companiile admise la tranzactionare pe o piata reglementata.

Consultant Autorizat



ALPHA FINANCE

CUPRINS

1. PERSOANE RESPONSABILE.....	3
2. INFORMATII DESPRE EMITENT.....	4
2.1 Informatii generale	4
2.2 Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului la data elaborarii prezentului document.....	4
2.3 Scurt istoric.....	5
2.4 Descrierea activitatii si indicatori operationali	5
2.5 Cota De Piata / Principalii Competitori	7
2.6 Structura cifrei de afaceri pe segmente de activitate.....	9
2.7 Clienti principali/ contracte semnificative	9
2.8 Conducerea Emitentului	10
2.9 Angajati	11
2.10 Istoric tranzactionare	13
2.11 Litigii semnificative.....	13
3. INFORMATII FINANCIARE.....	14
3.1 Contul de profit si pierdere	14
3.2 Bilantul	15
4. POLITICA SI PRACTICA PRIVIND PROGNOZELE	15
5. POLITICA SI PRACTICA PRIVIND DIVIDENDELE	15
6. DESCRIEREA PLANULUI DE DEZVOLTARE A AFACERII	16
7. FACTORI DE RISC	16
8. INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTE DE VALORI MOBILIARE DERULATE IN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARA LISTARII	17
9. PLANURI LEGATE DE OPERATIUNI VIITOARE PE PIATA DE CAPITAL.....	18
10. NUMELE AUDITORILOR.....	18
11. SOCIETATI AFILIATE.....	18

1. PERSOANE RESPONSABILE

Emitentul

Metav S.A. este o persoana juridica cu sediul in Romania, Bucuresti, Sector 1, Str. Biharia, nr. 67 - 77, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J40/4031/1991, cod unic de inregistrare 1583522, reprezentata legal prin Cristina Dinu, in calitate de Director General.

Consultantul autorizat

Alpha Finance Romania S.A. este o societate de servicii de investitii financiare autorizata de catre Comisia Nationala a Valorilor Mobiliare - CNVM (in prezent Autoritatea de Supraveghere Financiara - ASF) prin Decizia nr. 2666/2003, cu sediul in Bucuresti, Sector 1, Calea Dorobantilor, nr. 237B, etaj II, inregistrata in Registrul Comertului sub nr. J40/20269/1994, cod unic de inregistrare 6641837, numar de inregistrare in Registrul ASF PJR01SSIF/40036. Persoana responsabila din partea Consultantului Autorizat pentru acest document este Nicoleta Ruxandescu, in calitate de Director General Adjunct.

Declaratia persoanelor responsabile:

- Acest Document de prezentare a fost intocmit in conformitate cu precizarile tehnice emise de Bursa de Valori Bucuresti in aplicarea prevederilor Codului BVB – operator de sistem cu privire la Documentul de Prezentare al societatii in vederea listarii pe ATS in Sectiunea Instrumente Financiare listate pe ATS, Categoria Actiuni din cadrul Sectorului Titluri de Capital;
- Consultantul Autorizat a realizat o analiza aprofundata a Emitentului si declara ca, dupa cunostintele sale, societatea este corespunzatoare pentru admiterea pe AeRO, documentatia a fost intocmita in conformitate cu cerintele BVB si informatia furnizata in documentele de admitere reflecta corect si complet faptele si situatia Emitentului;
- Verificand continutul acestui document si dupa luarea tuturor masurilor rezonabile in acest sens, Emitentul, prin reprezentantul sau, semnatar al Documentului de prezentare al Metav SA, declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile incluse in Documentul de prezentare sunt conforme cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia;
- Verificand continutul acestui document si dupa luarea tuturor masurilor rezonabile in acest sens, Consultantul Autorizat, prin reprezentantul sau, semnatar al Documentului de prezentare, declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile incluse in Documentul de prezentare sunt conforme cu realitatea si nu contin omisiuni de natura sa afecteze semnificativ continutul acestuia;
- Emitentul declara ca nu se afla in procedura falimentului, insolventa, reorganizare judiciara sau lichidare;
- Actiunile sunt integral platite si sunt liber transferabile.

2. INFORMATII DESPRE EMITENT

2.1 Informatii generale

Nume emitent	Metav SA
Domeniu de activitate	Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract
Cod CAEN	6832
Cod fiscal / CUI	1583522
Numar inregistrare la Registrul Comertului	J40/4031/1991
Adresa	Romania, Bucuresti, Sector 1, Str. Biharia, nr. 67 - 77
Tel	021 599 77 65
Fax	021 599 77 68
Adresa pagina internet	www.metav.ro
Numele persoanei de legatura cu BVB	Simona Banica
Simbolul de tranzactionare	METV
Codul ISIN	ROMETVACNOR1

2.2 Informatii cu privire la actiuni si la structura actionariatului la data elaborarii prezentului document

Capital social	49.043.220 lei
Numar actiuni emise	19.617.288 actiuni nominative, integral platite si liber transferabile
Valoare nominala	2.5 lei /actiune
Numarul actionarilor	433 la data de 24.04.2015
Procente detinute de fonduri de investitii	27,7768%

In conformitate cu informatiile eliberate de catre Depozitarul Central, structura actionariatului Emitentului la data de 06.04.2015 era urmatoarea:

Nume	Nr. Actiuni	%
Meteor Investitii Mobiliare S.A.	10.646.285	54,2699
SIF Muntenia	5.449.061	27,7768
Pers. Juridice	2.166.974	10,1042
Pers. Fizice	1.354.968	6,9070
Total	19.617.288	100

2.3 Scurt istoric

Metav S.A. a fost infiintata prin Hotararea Guvernului nr. 242/29.03.1991 privind infiintarea de societati comerciale pe actiuni in domeniul industriei de aviatie cu sediul in Bucuresti, Str. Zapada Mieilor nr. 16 - 18, Sector 1, cu un capital social de 1.809,5 milioane lei, preluand activitatea societatii "Intreprinderea Metalurgica Romana pentru Aviatie Bucuresti".

Prin Decizia Oficiului Concurentei nr. 535 din 06.12.2000 privind concentrarea economica Metav S.A. a devenit societate cu capital majoritar privat, Meteor Investitii Mobiliare S.A. detinand 54,26991% din capital social.

In anul 2004 Metav S.A. era o societate cu capital majoritar privat, APAPS detinand 1 (o) actiune nominativa si avea ca obiect principal de activitate "Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract" – Cod CAEN 7032, cu un capital social subscris si varsat de 490.432.200.000 lei (lei vechi).

In prezent, Metav S.A. este o societate pe actiuni ce a fost inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/4031/1991, iar obiectul de activitate al Metav S.A. este "Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract" (Cod CAEN 6832), conform certificatului de inregistrare B nr. 1319238/04.03.2008, precum si cel de "Inchiriere si subinchiriere bunuri imobiliare proprii si inchiriate", cod CAEN 6820.

Metav S.A. detine titlul de Parc Industrial seria PI nr. 009, titlu acordat prin Ordinul Ministrului Dezvoltarii si Prognozei nr. 359/05.11.2002, publicat in Monitorul Oficial al Romaniei partea I, nr. 821/13.11.2002.

Actiunile Metav S.A. sunt tranzactionate pe piata Rasdaq din data de 15.01.1997.

2.4 Descrierea activitatii si indicatori operationali

Societatea activeaza in domeniul inchirierii spatiilor logistice si administrative, avand ca obiect principal de activitate "Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract", cod CAEN 6832.

La data de 24.04.2015, Metav detine urmatoarele spatii inchiriabile:

- spatii de birouri, cu o suprafata totala de 25.708 mp;
- spatii logistice, cu o suprafata totala de 46.099 mp;

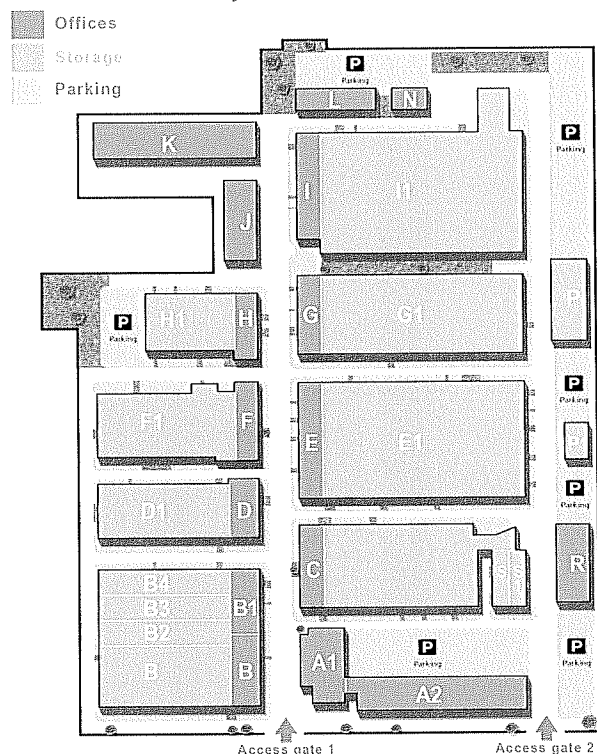
- 508 locuri de parcare.

De asemenea, Metav detine 214.105 mp de teren.

Prezentarea spatiilor inchiriabile

	Birouri	Logistic
Total suprafata inchiriabila (mp)	25.708	46.099
Spatii ocupate (mp), din care:	22.675	32.615
Spatii ocupate de Metav (mp)	796	257
Spatii ocupate de chiriasi (mp)	21.879	32.358
Nr. Cladiri	13	18
Grad de ocupare (%)	88%	90%
Grad de neocupare (%)	12%	10%

Business Park Layout



Situatia ocuparii cladirilor de birouri

Cladirea	Suprafata totala inchiriabila (incl. cote comune)	Suprafata inchiriata	Suprafata birouri Metav	Suprafata disponibila	Suprafata neinchiriabila - trafo	Suprafata totala	Tip Spatiu	Grad de ocupare
A1	5.352	5.352		0	58	5.410		100%
A2	5.575	5.575		0	12	5.587		100%
B+B1	2.037	1.022		1.014	146	2.183	Birouri si cladire administrativa	50%
C	1.321	613		708	59,13	1380	Birouri	46%
D	1.034	668		366		1034	Cladire administrativa	65%
E	1.814	1.700		114	106	1.920	Cladire administrativa & Trafo	94%
F	1.207	982	160,9	64	61,42	1268	Cladire administrativa ocupata Metav - Modelarie	95%

G	1.536	1.238		298	298	1.834	Cladire administrativa & Trafo	81%
H	987	536	118,92	332	121,31	1108	Birouri, Cladire administrativa	66%
I	1.898	1.798		100	0	1.898	Cladire administrativa & Trafo	95%
J	1.113	1.106		7	0	1.113	Cladire administrativa	99%
R	1.835	1.289	516	30		1.835	Sediu Metav	98%

Prezentarea terenurilor

Terenuri Metav

Locatie	MP
Biharia 67 – 77	185.900
Cantonului 11	1.213
Cantonului 35 – 37	1.587
Fabrica de Glucoza	25.405
Total Suprafata Teren	214.105

Parcul industrial Metav este unul din cele mai importante parcuri industriale din mediul urban, in care isi desfasoara activitatea peste 80 de firme, din diverse domenii de activitate. Acesta se afla in zona de nord a capitalei, in cartierul Baneasa, cu acces facil atat din centrul capitalei (Piata Victoriei, Universitate, Charles de Gaulle), cat si dinspre Aeroportul Henri Coanda.

Cladirile existente sunt concepute sa adaposteasca spatii mari, dechise de birou, amenajate dupa standarde eficiente, dar si spatii industriale, de depozitare, prevazute cu toata instalatia necesara desfasurarii activitatilor de productie, de logistica si comerciale. Totodata, peste 500 de locuri de parcare sunt puse la dispozitia agentilor economici prezenti.

Activitatile industriale din incinta parcului Metav se desfasoara la standardele actuale privind protectia mediului inconjurator.

2.5 Cota De Piata / Principalii Competitori

Pietele pe care activeaza societatea Metav S.A.

Piata spatiilor logistice

Practica pietei si caracteristici generale:

- Grad de neocupare 15%
- Randament 10%
- Durata medie a contractului de inchiriere:
 - Logistic 2-5 ani
 - Productie 5-7 ani
 - BTS (build-to-suit) 7-10 ani

- Stimulente Luni de inchiriere gratuite, in functie de durata contractului de inchiriere
- Indexare HICP
- Cost de administrare 0,5 Euro - 1,0 Euro

Stocul modern din Bucuresti ramane constant la cca. 1 mil. mp. Mai mult de 75% din acest stoc este situat in partea de vest a Bucurestiului, de-a lungul soselei de centura a orasului si autostrada A1 si la nivel de tara depaseste 1,8 mil. mp in parcuri situate in Ploiesti, Pitesti, Brasov, Sibiu, Cluj, Arad, Timisoara.

In trimestrul 3 al anului 2014, suprafata nou inchiriata in Romania a totalizat aproximativ 125.000 mp (cu exceptia tranzactiilor de pe piata de capital). Mai mult de 60% din totalul tranzactiilor au fost inregistrate in Ploiesti, un nod important datorita locatiei bune, dezvoltarii infrastructurii si optiuni viabile pentru proiecte built-to-suit (BTS) pentru investitorii straini.

In 2015, nivelul chiriei este estimat sa ramana constant in Bucuresti.

Chirii	
Pret EUR/mp/luna	Bucuresti
Spatii logistice < 5.000 mp	2,5 – 2,8 EUR
Spatii logistice intre 5.000 mp si 10.000 mp	2,2 – 2,7 EUR
Spatii logistice > 10.000 mp	2 – 2,3 EUR

Rata de neocupare in Bucuresti a scazut usor de la 15,4% in 2010 la aproximativ 12% in 2014, cu cei mai multi ocupanti preocupati de renegocierea si extinderea contractelor in locatiile existente.

Locatia preferata pentru ocupanti a ramas in partea de vest a Bucurestiului si de-a lungul A1 cu interese in apropiere de fabrici, pe masura ce Romania se profileaza ca un hub de fabricatie, in special in zona auto.

Proprietarii continua sa ofere stimulente importante in scopul de a face proprietatile lor mai atragatoare.

Costul de administrare (Service Charge) ramane neschimbat, intre 0,5 si 0,95 euro/mp/luna.

Cererea medie anuala, in ultimii 5 ani, a fost de aproximativ 50.000 mp in Bucuresti, cu o rata de neocupare constanta in aceeasi perioada.

Nu exista nici o amenintare previzibila pentru Metav in legatura cu activitatea de depozitare, concurenta este slaba si dispata in Bucuresti cu chirii si pachete de stimulare comparabile. Mai mult, Metav are avantajul de a oferi in aceeasi locatie atat spatii de birouri generoase pentru administrarea afacerilor si cat si spatii de depozitare a caror marime nu poate fi accesibila in alta parte in interiorul soselei de centura a Bucurestiului. Totusi, din cauza conditiilor economice generale, este dificila incheierea de noi contracte semnificative.

Principalii competitori Metav SA pe segmentul spatiilor logistice:

- Sema Park
- Atlas (Clasa A)
- Teranova (Clasa A)
- Rostock
- Faur

Piata de birouri

Practica pietei

- Durata medie a contractului de inchiriere: 1-3 ani

- Termeni de plata: chirie denominata in euro, platibila in lei la cursul BNR din data facturarii, lunar sau trimestrial, in avans, cu o garantie de 1-3 luni
- Indexare anuala a chiriei, in general cu indicele EURO CPI
- Chirie medie lunara – intre 6 si 7 Euro/mp/luna
- Stimulentele sunt de asemenea importante, dar chiriile sunt fortate sa scada din cauza presiunii chiriasilor. Unii chiriasi solicita ca utilitatile sa fie incluse in pretul de inchiriere.

Cererea de cladiri moderne de birouri s-a ridicat la 276.500 mp in 2014, reprezentand o crestere de aproape 40% de la an la an si cel mai ridicat nivel din 2009.

Semestrul 2 2014 a cunoscut o crestere a activitatii de inchiriere fata de aceeaasi perioada a anului trecut: aproximativ 160.000 mp, in comparatie cu 100.000 mp in anul anterior.

Cu o crestere de 15% a tranzactiilor in 2014 si de 20% estimat in 2015, prognozele pentru piata de birouri din Bucuresti sunt urmatoarele:

- In urmatoorii 2 la 3 ani, piata va fi in continuare una predominant a chiriilor cu presiune mare asupra chiriei nete efective;
- Ocuparea spatiilor noi este reprezentata in cele mai multe cazuri de relocari a chiriilor mari de profil, in cautare de locatii mai adecvate si mai eficiente;
- Pentru birourile de clasa B concurenta este foarte mare in zona, fiind reprezentata de proprietarii de active de pe aceeaasi strada, dar si de proprietarii cu active in zona N. Caranfil, cu cladirile de birouri de clasa A care vizeaza clientii de birouri Clasa B, cu chirii similare celor ale Metav pentru clasa B, punand o mare presiune pe chirii;
- Chiria neta efectiva pentru Metav reprezinta chiria medie actuala platita de chiriasi (7 euro/mp/luna).

2.6 Structura cifrei de afaceri pe segmente de activitate

Cifra de afaceri provine aproape in totalitate din activitatea de inchiriere a spatiilor detinute.

Categoria de venituri (RON)	2012	2013	2014
Venituri din lucrari executate	-	-	761.268
Venituri IT	622.559	1.523.091	3.005.755
Venituri din chirii	18.203.263	18.051.626	17.131.291
Venituri din vanzarea marfurilor	29.635	495	122.584
Alte venituri	3.727.351	27.154	
Total cifra de afaceri	22.582.808	19.602.366	21.020.898

2.7 Clienti principali/ contracte semnificative

Tabelul de mai jos prezinta clientii care au cea mai mare pondere in cifra de afaceri a Emitentului la data de 24.04.2015.

Denumire client	Domeniul de activitate	Suprafata inchiriată
BRD-Groupe Societe Generale SA	bancar	7.535,45 mp spatii birouri si 990,2 mp parti comune – 38,2% din suprafata totala inchirabila de birouri a Metav 130 locuri de parcare – 26% din locurile de parcare pentru inchiriat ale Metav

IMA SA	industrie	1.533,35 mp spatii birouri – 6,9% din suprafata totala inchiriabila de birouri a Metav 10.913,44 mp spatii logistice – 23,7% din suprafata totala inchiriabila de spatii logistice a Metav
BRD FINANCE IFN SA	bancar	2.369,17 mp spatii birouri si 32 mp parti comune – 10,8% din suprafata totala inchiriabila de birouri a Metav

2.8 Conducerea Emitentului

Consiliul de administratie

- Satel Consultants S.R.L. - Presedinte al Consiliului de Administratie incepand cu anul 2011, reprezentata de Dna. Cristina-Monica Ghisoiu, avand o experienta de peste 15 ani in domeniul imobiliar, in calitate de reprezentant permanent. Satel Consultants S.R.L. a devenit membru in Consiliul de Administratie incepand cu data de 19.04.2011, ca urmare a hotararii AGOA din data de 19.04.2011. Datele de identificare a societatii: sediul social – Bucuresti, Sectorul 1, Calea Dorobantilor nr. 5-7, etaj 2, ap. camera 9, J40/2891/1994, CUI 5257146;
- Trinity Real Estate S.R.L. - membru al Consiliului de Administratie, reprezentata de Dna. Elena Lavric, avand o experienta de peste 15 ani in domeniul financiar-bancar, in calitate de reprezentant permanent. Trinity Real Estate S.R.L. a devenit membru in Consiliul de Administratie incepand cu data de 19.04.2011, ca urmare a hotararii AGOA din data de 19.04.2011. Datele de identificare a societatii: sediul social - Bucuresti, Sos. Bucuresti - Ploiesti nr. 42 - 44, Cladirea A, Aripa A1, parter, camera 4, Sector 1, J40/1021/2011, CUI 27977644;
- Synthesys SRL – membru al Consiliului de Administratie, prin reprezentant permanent Georgios Argentopoulos. Domnul Georgios Argentopoulos este inginer, absolvent al Facultatii din Creta, avand o vasta experienta in domeniul real estate si financiar. Societatea a devenit membru al Consiliului de Administratie in urma hotararii AGOA din data de 06.02.2012. Datele de identificare ale societatii: adresa sediului social - Str. Tuzla nr. 39, Estia Residence B 27, Sector 2, Bucuresti, J40/2604/2010, CIF RO 18050745;
- Muntenia Management S.R.L. - membru al Consiliului de Administratie, reprezentata de Dl. Mircea Constantin, inginer cu vasta experienta in domeniul investitiilor financiare, in calitate de reprezentant permanent. Muntenia Management S.R.L. a devenit membru in Consiliul de Administratie incepand cu data de 19.04.2011, ca urmare a hotararii AGOA din data de 19.04.2011. Datele de identificare a societatii: sediul social – Bucuresti, Sectorul 4, Spl. Unirii nr. 16, camera 206, J40/7416/1997, CUI 9813570;
- Dna. Cristina – Valentina Dinu - membru al Consiliului de Administratie, de profesie economist. Dna. Cristina – Valentina Dinu a devenit membru in Consiliul de Administratie incepand cu data de 05.07.2012, ca urmare a hotararii AGOA din data de 05.07.2012.

Membrii Consiliului de Administratie si conducerea operativa nu detin actiuni la Metav S.A..

Management

Conducerea operativa Metav S.A. este asigurata de catre:

- Dna. Cristina-Valentina Dinu, Director General incepand cu data de 01.06.2012, al carei mandat va expira la data de 31.12.2016. Nu detine actiuni in cadrul Metav S.A.;

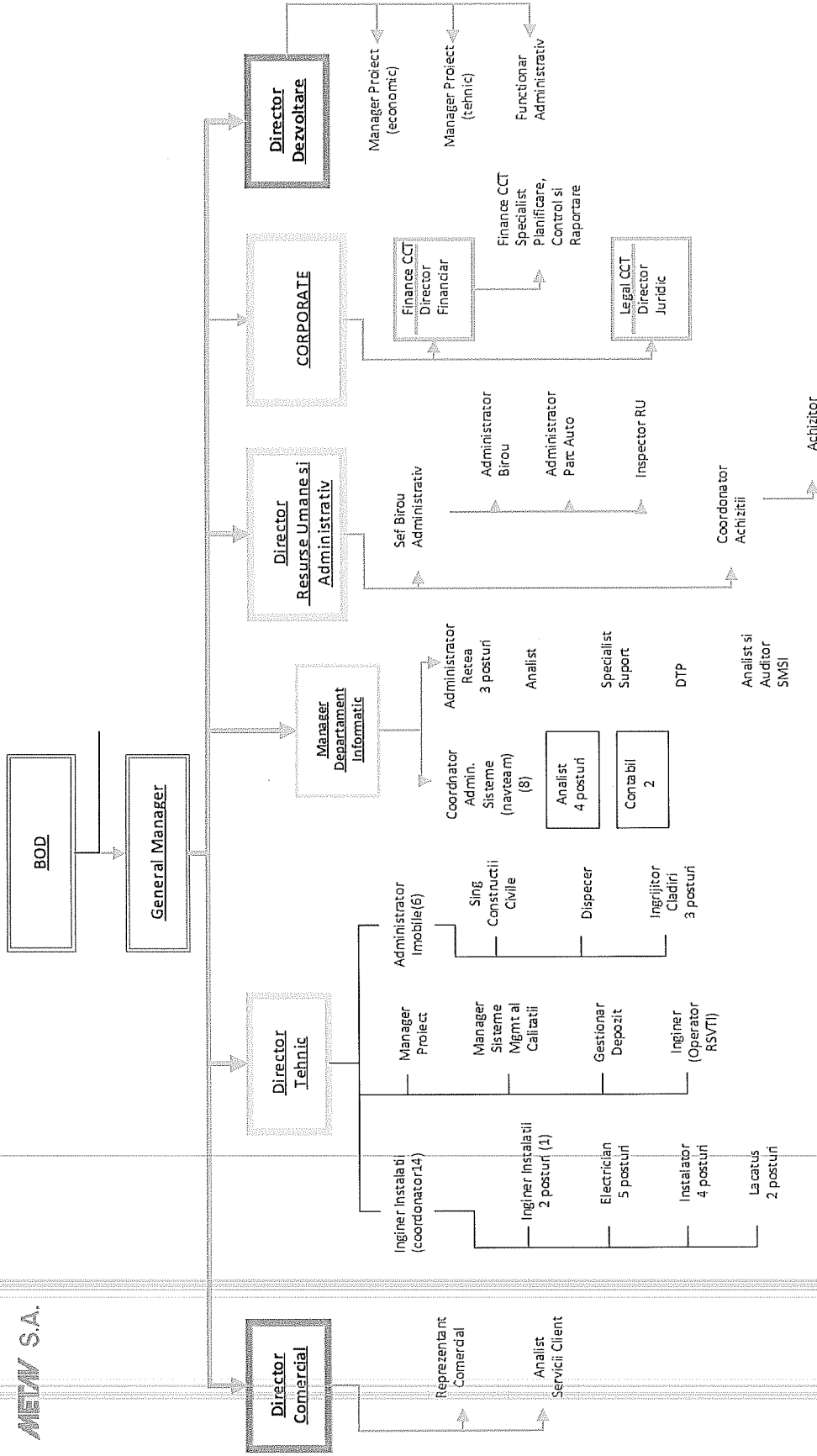
- Dl. Ovidiu-Valentin Pocan, Director Financiar, angajat in cadrul Metav S.A. incepand cu data de 01.08.2014. Nu detine actiuni in cadrul Metav S.A.;
- Dl. Dan – Nicolae Popoviciu, Director Comercial, angajat in cadrul Metav S.A. incepand cu data de 29.06.2012. Nu detine actiuni in cadrul Metav S.A.;
- D-na Liliana Manea, Director Juridic incepand cu data de 06.08.2014. Nu detine actiuni in cadrul Metav S.A.;
- Dl. Valentin Nita, Director Administrativ si Resurse Umane incepand cu data de 01.08.2013. Nu detine actiuni in cadrul Metav S.A.;
- Dl. Silviu Dan, Director tehnic incepand cu data de 01.01.2005. Nu detine actiuni in cadrul Metav S.A..

2.9 Angajati

La data de 31.12.2014, societatea avea un numar de 57 angajati, in crestere fata de data de 31.12.2013 cand au fost inregistrati 44 salariatii.

Structura fortei de munca pe niveluri de educatie	2012	2013	2014
Absolventi facultate si superior	18	26	36
Absolventi studii medii	5	13	12
Absolventi studii generale	3	2	3
Alte calificari	0	3	6
Fara diplome	0	0	0
Numarul total de angajati	26	44	57

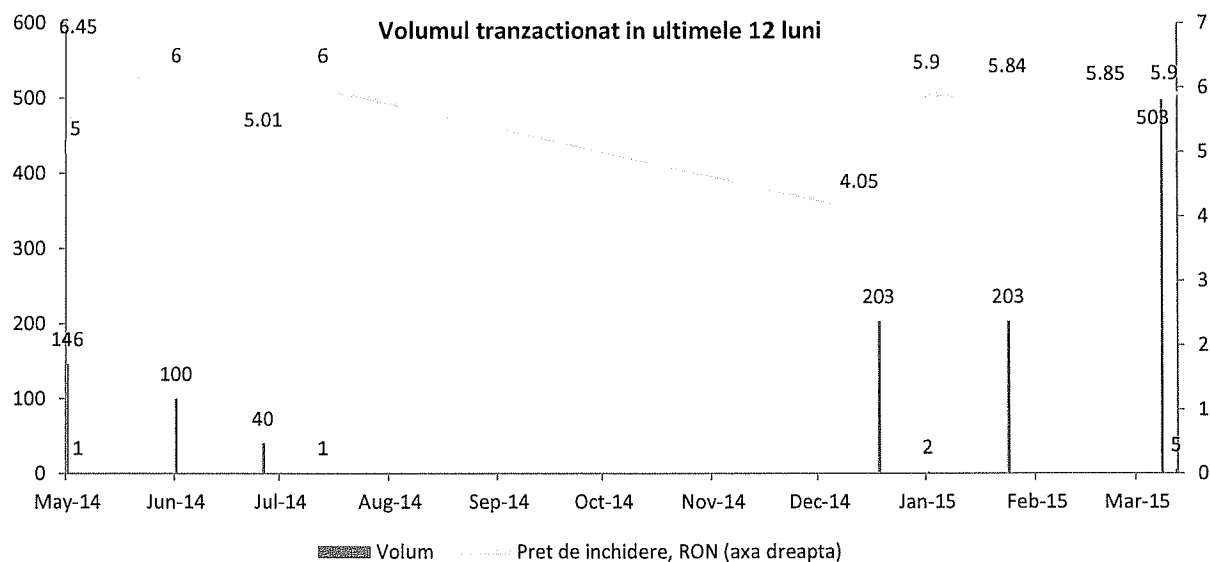
Salariatii Metav SA nu sunt organizati in cadrul unui sindicat.



2.10 Istoric tranzactionare

Metav S.A. se tranzactioneaza pe piata Rasdaq incepand din anul 1997.

La data de intocmirii acestui document de prezentare, capitalizarea era de 115.741.999,2 lei.



2.11 Litigii semnificative

Conducerea Metav S.A. considera ca nu exista situatii semnificative de natura juridica, litigiile aflate in curs de solutionare nu vor avea un impact semnificativ asupra operatiunilor si pozitiei financiare a Metav S.A.. Valoarea totala a creantelor la data intocmirii prezentului document, pentru care sunt deschise actiuni in instanta, este de 600.020,17 lei.

3. INFORMATII FINANCIARE

3.1 Contul de profit si pierdere

Dinamica veniturilor si a cheltuielilor

In anul 2014, ca si in perioadele precedente, ponderea semnificativa in totalul veniturilor din exploatare au detinut-o veniturile din activitatile de inchiriere a bunurilor mobile si imobile, de prestari servicii de mentenanta cladiri si mentenanta IT. Celelalte venituri realizate au fost nesemnificative, iar unele dintre ele nu au avut o ritmicitate si continuitate in activitatea din cursul anului.

Astfel, veniturile realizate din activitatea de inchiriere au reprezentat 81,5% din totalul cifrei de afaceri.

RON	2012	2013	2014
Venituri totale, din care:	25.923.213	21.388.282	24.158.751
- Venituri din exploatare	22.693.913	19.567.621	21.449.969
- Venituri financiare	3.229.300	1.820.661	2.708.782
- Venituri extraordinare	-	-	-
Cheltuieli totale, din care:	17.390.314	13.935.376	18.924.853
- cheltuieli de exploatare	15.815.109	12.119.748	16.145.128
- cheltuieli financiare	1.575.205	1.815.628	2.779.725
- cheltuieli extraordinare	-	-	-
Rezultatul brut	8.532.899	7.452.906	5.233.898
Impozitul pe profit	1.454.705	1.320.599	1.001.210
Rezultatul net	7.078.194	6.132.307	4.232.688
Rezultatul net pe actiune (lei/actiune)	0,36	0,31	0,22

Veniturile din exploatare realizate in exercitiul financiar 2014 au crescut cu 12,95% comparativ cu sumele inregistrate in anul anterior, fiind justificate de cresterea veniturilor obtinute din prestari servicii si lucrari executate.

Gradul mediu de ocupare a spatiilor la data de referinta 31.12.2014 a cunoscut o crestere usoara fata de anul precedent, respectiv 89% fata de 86%, iar tariful mediu de inchiriere a scazut de la 5,53 euro/mp/luna in anul 2013 la 5,05 euro/mp/luna in anul 2014, din cauza expirarii unui contract de inchiriere de 8,800 mp, semnat in 2009.

Cheltuielile de exploatare au crescut cu 135,8% comparativ cu anul 2013, in principal din cauza liniei de venit „prestari servicii diverse”.

Analizand cheltuielile financiare prin prisma bugetarii acestora, cresterea se explica prin cheltuielile cu diferentele de curs nebugetate, rezultate din evaluarea lunara a soldului depozitelor pe termen scurt si a datoriilor pentru achizitiile a caror decontare se efectueaza in valuta la cursul de inchidere BNR.

Principalii factori care au influentat profitabilitatea societatii au fost:

- Preocuparea permanenta a societatii in vederea inchirierii spatiilor disponibile, astfel incat, la 31.12.2014, gradul mediu de ocupare a spatiilor a fost de 89%;
- Crearea unui centru de cost nou responsabil de lucrarile de mentenanta a activelor corporale ale societatii, prin internalizarea unor servicii specifice. Acest demers a dus la o eficientizare a costurilor cu mentenanta;
- Crearea unui centru de cost nou in cadrul Departamentului IT care are ca obiect de activitate prestarea de servicii de implementare, mentenanta si suport a sistemelor ERP Nav, CRM si BI pentru clienti. Acest demers a dus la o crestere a profitabilitatii pe zona de IT a societatii.

3.2 Bilantul

LEI	2012	2013	2014
Active imobilizate	136.506.951	132.677.939	139.993.631
Active circulante	9.361.541	8.787.063	9.264.194
Cheltuieli in avans	43.294	177352	157.745
Total activ	145.911.786	141.642.354	149.415.570
Capitaluri proprii	122.713.795	122.194.552	134.226.540
Datorii - total, din care:	23.089.817	19.324.576	14.843.666
-sub 1 an	6.234.383	6.786.693	6.851.539
-peste 1 an	16.855.434	12.537.883	7.992.127
Provizioane	104.824	120.379	345.364
Venituri in avans	3.350	2.847	0
Total pasiv	145.911.786	141.642.354	149.415.570

Capitalurile proprii ale societatii sunt pozitive, in valoare de 134.226.540 lei.

Compania nu are credite bancare semnificative sau alte obligatii de plata semnificative.

4. POLITICA SI PRACTICA PRIVIND PROGNOZELE

Emitentul nu intentioneaza sa publice prognoze privind evolutia estimata a principalilor indicatori de afaceri, a cifrei de afaceri si a marjei operationale.

5. POLITICA SI PRACTICA PRIVIND DIVIDENDELE

Activitatea societatii este una profitabila, rezultatul fiecarui exercitiului financiar fiind transferat pentru constituirea rezervelor legale, conform reglementarilor, iar diferenta fiind distribuita actionarilor sub forma de dividende. De asemenea, societatea dispune de un surplus reprezentand rezerva din reevaluare asupra careia actionarii pot dispune distribuirea sub forma de dividend, astfel incat sa se asigure un nivel cel putin constant al dividendului, de la an la an.

In anii anteriori au fost acordate urmatoarele dividende:

- 2014: 3.970.993 lei, reprezentand 94% din profitul net
- 2013: 5.759.662 lei, reprezentand 94% din profitul net
- 2012: 6.651.550 lei, reprezentand 94% din profitul net

6. DESCRIEREA PLANULUI DE DEZVOLTARE A AFACERII

Pana in prezent, pentru desfasurarea activitatii, acoperirea cheltuielilor operationale, a celor de investitii si a celor financiare societatea a dispus de suficiente resurse financiare proprii.

Pe langa preocuparea continua a societatii de a mentine un nivel ridicat al gradului de ocupare a spatiilor inchiriable, societatea detine terenuri pe care intentioneaza sa le dezvolte in viitor, in functie de cea mai buna utilizare a acestora. Aceste dezvoltari vor necesita atragerea unor surse suplimentare de finantare.

Contul de profit si pierdere (lei)	2015	2016	2017	2018
Cifra de afaceri	22.089.367	22.418.354	22.636.998	22.858.105
Alte venituri	482.699	500.832	505.717	510.626
Cheltuieli de exploatare	19.102.945	19.042.382	19.007.592	19.016.638
Rezultat operational	3.469.121	3.876.804	4.135.123	4.352.093
Rezultat financiar	291.058	14.685	14.685	14.685
Rezultat brut	3.178.063	3.862.119	4.120.438	4.337.408
Rezultat net	2.366.195	3.244.180	3.461.168	3.643.423
Rezultat net pe actiune (lei)	0,12	0,17	0,18	0,19

In masura in care societatea nu considera oportuna demararea dezvoltarii unor proiecte imobiliare pe terenurile pe care le detine in proprietate, planul de afaceri al societatii se poate finanta din surse proprii ale societatii. In functie de oportunitatile de dezvoltare imobiliare viitoare, societatea va utiliza surse de finantare atrase.

7. FACTORI DE RISC

Orice investitie pe piata de capital implica anumite riscuri. Urmatorii factori de risc ar trebui luati in considerare cu atentie pentru evaluarea investitiei in cadrul Emitentului. Totusi, riscurile prezentate nu includ in mod obligatoriu toate acele riscuri asociate unei investitii in societate si nu se intentioneaza prezentarea acestora intr-o ordine asumata a prioritatii.

Riscul de tara

La nivelul actual de dezvoltare al pietei romanesti aceasta se incadreaza in categoria de piata emergenta. Investitorii pe piete emergente trebuie sa fie constienti de faptul ca desi acestea pot oferi investitorilor performante mai bune, ele presupun si un grad mai mare de risc comparativ cu pietele tarilor cu o economie dezvoltata si cu sisteme juridice si politice mature. Desi s-au inregistrat progrese in ceea ce priveste reformarea economiei si a sistemelor politic si juridic din Romania, dezvoltarea infrastructurii juridice si a cadrului de reglementare din Romania este in continuare un proces in curs de derulare. In consecinta, o investitie in Romania presupune riscuri care, de regula, nu afecteaza investitiile realizate pe pietele mai dezvoltate.

Inflatia si cursul de schimb

Leul romanesc (RON) este supus unui regim al cursului de schimb de variatie controlata in care valoarea monedei nationale fata de devizele straine este determinata pe piata valutara interbancara. Strategia de politica monetara a BNR are in vedere tintele de inflatie. Acest regim de variatie controlata a cursului de schimb presupune utilizarea tintelor de inflatie ca ancora nominala pentru politica monetara si permite un raspuns flexibil din partea politicii monetare la socurile neprevazute de natura sa afecteze economia; BNR nu isi propune sa atinga o anumita tinta sau interval al cursului de schimb. Capacitatea BNR de limitare a volatilitatii monedei nationale depinde de o serie de factori economici si politici care includ disponibilitatea rezervelor valutare si fluxul de investitii straine directe precum si evolutiile in ceea ce priveste atitudinea participantilor din piata si teama de risc a investitorilor in pragul crizei economice mondiale.

Orice depreciere viitoare a perspectivelor economice mondiale poate conduce la deprecierea ulterioara a leului romanesc. Deprecierea semnificativa a monedei nationale ar putea afecta negativ situatia economica si financiara a tarii. O rata a inflatiei peste nivelul asteptat ar putea determina scaderea temporara a puterii de cumparare si ar putea eroda increderea clientilor, aspecte de natura sa creeze un impact major nefavorabil asupra activitatii, situatiei financiare si rezultatelor operationale ale Societatii.

Majoritatea contractelor de inchiriere incheiate de catre societate sunt denumite in valuta. Pentru acoperirea riscului valutar, contractele de inchiriere contin clauze de ajustare in functie de evolutia cursului de schimb si a inflatiei.

Factori legislativi

Situatia de incertitudine de la nivelul sistemului judiciar din Romania ar putea avea un efect negativ asupra economiei si, in consecinta, si asupra activitatii, rezultatelor operationale, situatiei financiare si perspectivelor Societatii. Sistemul judiciar din Romania a traversat o serie de reforme in vederea modernizarii si consolidarii independentei sale. Aceste reforme, insa, nu merg atat de departe incat sa abordeze efectiv problema caracterului neuniform al jurisprudentei.

Modificari si completari ale legislatiei in vigoare pot interveni, ce vor impune Societatii o adaptare rapida si eficienta la noile cerinte, mai ales in conditiile in care legile si regulamentele in vigoare sunt uneori aplicate inconsecvent, autoritatile pot interpreta legea in mod diferit de interpretarea data de Societate, ceea ce poate duce la aplicarea de sanctiuni si, in anumite circumstante, remediile legale nu pot fi obtinute suficient de repede.

Riscuri privind actiunile

Din punct de vedere al valorii tranzactiilor efectuate sau al capitalizarii pietei, Bursa de Valori Bucuresti poate fi considerata o bursa de dimensiuni reduse, comparativ cu alte burse din lume, existand astfel riscuri legate de lichiditatea redusa a pietei, precum si de volatilitatea ridicata a pretului actiunilor tranzactionate.

Lichiditatea redusa a pietei poate determina imposibilitatea cumpararii sau vanzarii de actiuni ale Societatii fara a avea un impact semnificativ asupra pretului acelei actiuni, generand astfel si o volatilitate ridicata a pretului actiunilor.

8. INFORMATII CU PRIVIRE LA OFERTE DE VALORI MOBILIARE DERULATE IN PERIOADA DE 12 LUNI ANTERIOARA LISTARII

Nu este cazul.

9. PLANURI LEGATE DE OPERATIUNI VIITOARE PE PIATA DE CAPITAL

In prezent, Societatea nu are planuri cu privire la operatiuni viitoare pe piata de capital.

10. NUMELE AUDITORILOR

Situatiile financiare aferente anului 2014 au fost auditate de catre Ernst and Young Assurance Services SRL.

11. SOCIETATI AFILIATE

Metav S.A. este actionar in cadrul urmatoarelor societati:

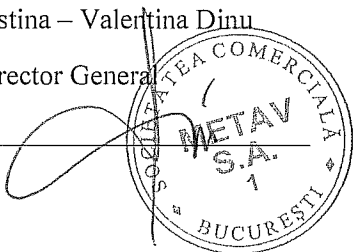
- Intreprinderea Metalurgica pentru Aeronautica Metav S.A., cu sediul social in Bucuresti, str. Biharia nr. 67-77, Sector 1, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/363/2004 si avand CUI RO 16036329 – Metav detine 239.853 actiuni, cu o valoare nominala de 10 lei, si o valoare totala de 2.398.530 lei, reprezentand 49,995% din capitalul social.
- Casa de Bucovina – Club de Munte S.A., cu sediul social in Gura Humorului, Oras Gura Humorului, P-ta. Republicii nr. 18, judet Suceava, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J33/718/1998 si avand CUI 10376500 – Metav detine 52.742 actiuni, cu o valoare nominala de 0,2 lei, si o valoare totala de 10.548 lei, reprezentand 0,03% din capitalul social.

Emitent

Nume: Cristina – Valentina Dinu

Funcție: Director General

Semnatura:



Consultant Autorizat

Nume: Nicoleta Ruxandescu

Funcție: Director General Adjunct

Semnatura:

