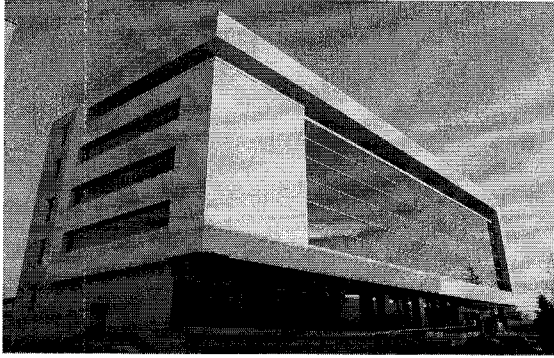


METAV S.A. Bucuresti



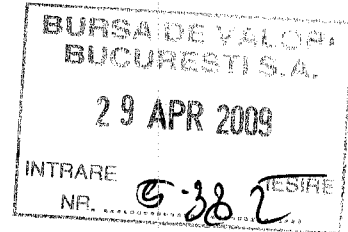
Be part of a new business community!

Str. Biharia, nr. 67 – 77, sector 1
J40/ 4031/ 1991

C.I.F RO 1583522

Tel./ Fax: 20.11.765/ 20.11.768

E-mail: office-metav@metav.ro

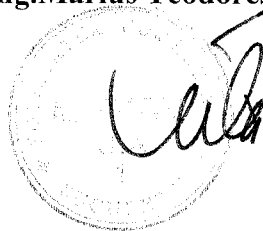


**Catre,
Bursa de Valori Bucuresti**

In conformitate cu prevederile art.226 alin.(1), art.227(1) din Legea 297/2004 si art.113 lit.E din Regulamentul CNVM nr.1/2006, va transmitem anexat:

- 1.Raportul anual conform Regulamentului nr.1/2006 pentru exercitiul financiar 2008, completat in baza Notei CNVM 808/8326 din 24.04.2009.
- 2.Declaratia conducerii societatii la data de 31.12.2008.

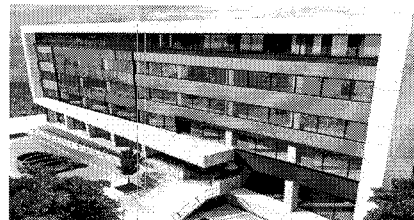
**Presedinte – Director general
Ing.Marius Teodorescu**



METAV S.A. Bucuresti

Be part of a new business community!

**Str. Biharia, nr. 67 – 77, sector 1
J40/ 4031/ 1991
C.U.I. R 1583522
Capital social 49.043.220 RON
Tel./ Fax: 20.11.765/ 20.11.768**



Raport anual

- Conform Regulamentului CNVM nr. 1/2006 -

Raport anual conform	- art 226 alin. (1), art. 227(1) din Legea 297/2004 si art. 113 lit. E din Regulamentul CNVM 1/2006
Pentru exercitiul financiar	- 2008
Data raportului:	- 15.04.2009
Denumirea entitatii emitente	- S.C. METAV S.A.
Sediul social:	- Str.Biharia nr. 67-77 sector 1, Bucuresti
Numarul de Tel. / Fax:	- 201.17.65/201.17.68
Cod de inregistrare fiscala:	- RO 1583522
Numarul de ordine in Registrului Comertului:	- J40/4031/1991
Capital social subscris si varsat	- 49.043.220 RON
Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise	- Bursa de Valori Bucuresti

Activitatea societatii comerciale

1.1

- a) Societatea are ca obiect principal de activitate cod CAEN 6832-Administrarea imobilelor pe baza de tarife sau contract- conform certificat de inregistrare B nr 0311143/29.08.2004 .
- b) Societatea a fost infiintata in baza Decretului Consiliului de Stat nr. 165/16.05.1980.
- c) S.C.METAV S.A prin Decizia Oficiului Concurentei nr. 535 din 06.12.2000 privind concentrarea economica a devenit societate cu capital majoritar privat, S.C. METEOR INVESTITII MOBILIARE S.A. detinand 54.26991 % din capital social.
- d) In anul 2008 societatea si-a marit patrimoniul prin efectuarea de lucrari de modernizare la unele din cladirile si instalatiile aferente in valoare de 751.953 lei, aflate in incinta parcului, a achizitionat aparatura informatica si telefonie in valoare de 57.280 lei,un chiller in valoare de 4.202 lei, precum si trei autoturisme in sistem leasing in valoare de 205.280 lei .Totodata societatea a demolat si a dezmembrat o cladire si instalatiile aferente in valoare de 37.843 lei, precum si unele utilaje ce prezentau un grad avansat de uzura in valoare de 80.500 lei.In cursul anului 2008 au fost vandute trei autoturisme si un calculator cu valoarea de 118.522 lei.
- e) Conducerea societatii a stabilit ca strategie viitoare,imbunatatirea serviciilor oferite chiriasilor existenti in incinta Parcului(titlu serie PI nr 009 acordat prin OMDP nr 359/05.11.2002 publicat in MOF 821/13.11.2002) si amenajarea cladirilor obiectiv I 1 ,reprezentind sediul IKEA.
- f) In cursul anului 2008 societatea a achizitionat un numar de 52.742 actiuni ,cu o valoare nominala de 0.2 lei fiecare, emise de catre Casa de Bucovina – Club de Munte,in suma totala de 10.548 lei.

g) Societatea a reevaluat la data de 31.12.2008, mijloacele fixe de natura terenurilor si cladirilor. Rezultatele reevaluarii au condus la majorarea rezervelor din reevaluare cu 29.043.299 lei, pentru mijloace fixe a caror valoare a fost apreciata si la diminuarea acestora cu 680.426 lei, pentru mijloace fixe a caror valoare a fost depreciata .

1.1.1 Societatea a realizat in anul 2008 un profit brut de 5.499.608 lei, pentru care s-a calculat un impozit pe profit in suma de 752.898 lei, ramanand profit net de repartizat de 4.746.710 lei. Cifra de afaceri realizata in anul 2008 este de 22.342.934 lei .

a) In anul 2008 societatea a realizat venituri totale in valoare de 23.462.995 lei, in principal din inchirieri spatii din incinta parcului si din furnizarea de utilitati pentru spatiile inchiriate.iar volumul total al cheltuielilor realizate este de 17.963.387 lei.

b) Din anul 2004, societatea a incetat activitatea de productie incepand cu 01.02.2004 si activitatea de cercetare cu 01.04.2004.

1.1.2 Ponderea veniturilor realizate in total cifra de afaceri

	2006	%	2007	%	2008	%
Venituri totale:						
- vinzare produse	32148	0.19	-	-	-	-
- vinzare prod rezid	103995	0.62	17874	0.10	12745	0.06
- lucrari executate	3597375	21.55	1450874	7.48	35641	0.16
- studii si cercetare	-	-	-	-	-	-
- chirii si serv chirii	10019962	60.03	14221784	73.37	17914724	80.18
- vinzari marfuri	42400	0.25	52624	0.27	11251	0.05
- alte activitati	2894340	17.36	3641042	18.78	4368573	19.55
- subventii	-	-	-	-	-	-
Cifra de afaceri	16690220	100	19384198	100	22342934	100

Din totalul veniturilor realizate , ponderea principala o detin veniturile obtinute din inchirierea spatiilor din incinta parcului de 76.36%, reprezentand 80.18% din cifra de afaceri si veniturile din furnizarea de utilitati pentru spatiile inchiriate de 18.36%, acestea reprezentand 19.28% din cifra de afaceri.

1.1.3 In cursul anului 2008 societatea s-a aprovizionat cu materii prime si materiale in valoare de 86.058 lei, necesare pentru intretinerea si repararea curenta a cladirilor si instalatiilor termo-hidro-electrice aferente, precum si a retelei de canalizare si de alei interioare. Principalii furnizori sunt Future Line Instal , Crominvent, Baduc, Picolo.

1.1.4 In prezent Bucurestiul are 2 parcuri industriale, amplasate in partea de nord a orasului: Iride Business Parc si Parcul industrial Metav .Pe fondul cresterii interesului investitorilor interni si internationali pentru piata imobiliara romaneasca, oferta actuala de imobile pentru birouri care sa ofere spatii de calitate superioara,chirii competitive si portofolii de chiriasi reprezentativi este foarte limitata.Totodata tendinta companiilor romanesti de a-si consolida pozitia pe piata, conduce la necesitatea gasirii unor spatii de birouri adecvate.In acest context Parcul Industrial Metav are ca obiectiv dezvoltarea si managementul unui portofoliu de proprietati intr-o maniera comerciala adecvata dezvoltarii afacerilor la standarde internationale.

1.1.5. a) Societatea dispune la 31.12.2008 de un nr. de 33 salariati, din care 18 cu studii superioare si 15 cu studii medii. Numarul mediu pe an a fost de 32 salariati. Din total : 3 sint membrii de conducere, 14 Tesa si 15 muncitori .

b) Nu au existat elemente conflictuale in raporturile dintre manager si angajati .

1.1.6 Politica de mediu - Monitorizarea apelor uzate prin analize de laborator efectuate trimestrial de catre Apa Nova si realizarea unui studiu privind calitatea si cantitatea acestora de catre CEPIEM SA .Intocmirea unui plan de prevenire si combatere a poluarii accidentale . Urmarirea si controlul

periodic privind respectarea legislatiei de mediu de catre toti utilizatorii din incinta Parcului .Monitorizarea emisiilor ce rezulta din activitatile desfasurate de catre chiriasi , prin efectuarea de masuratori anuale.Obligarea firmelor din incinta Parcului sa incheie contracte cu societati abilitate , in vederea ridicarii deseurilor reciclabile si a deseurilor menajere .

1.1.7 Nu este cazul

1.1.8 In cadrul activitatii sale, compania este expusa riscului de credit. Acest risc provine de la debitori. Management-ul monitorizeaza atent aceasta expunere la riscul de credit.

1.1.9 Elemente de perspectiva pentru anul 2009.

- a) utilizarea eficientă a activelor societății;
- b) mentinerea performanțelor de ansamblu ale societății la nivelul anului 2008 , prin realizarea indicatorilor de performanta ca spre exemplu: tarif de inchiriere/mp, grad de ocupare al spatiilor inchiriate, GOP (profit net operational), EBITDA (profit inainte de amortizare/depreciere si impozit pe profit), gradul de indatorare al societatii, viteza de rotatie a debitelor/creditelor;
- c) urmarirea lunara a executiei prevederilor Bugetului de Venituri si Cheltuieli ale societatii precum si a cashflow-lui realizat si bugetat;
- d) realizarea de noi investitii din surse proprii sau surse atrase. In acest sens Consiliul de Administratie va urmari cu atentie derularea proiectelor de modernizare a spatiilor existente in vederea inchirierii acestora, pe termen mediu si lung, cu precadere catre institutii financiare.

2. Activele corporale ale societatii comerciale

2.1.Societatea isi are sediul in Bucuresti str. Biharia, nr. 67-77 sector1, incinta aferenta proprietatii este in suprafata de 185 899 mp . Suprafata inchiriata la 31.12.2008 este de 65 035 mp.

2.2 Pe parcursul anului 2008 s-au achizitionat echipamente, instalatii tehnice si autoturisme in valoare de 266.762 lei, concomitent cu vanzarea de autoturisme in suma de 118.522 lei si casari de utilaje uzate in suma de 80.500 lei. Informatii suplimentare se regasesc in nota 1 anexa la bilant.

2.3.Societatea are ipotecate urmatoarele imobile in favoarea unor unitati bancare de la care s-au obtinut credite:

- BRD-GSG – ipoteca corp cladire A1 si A2.

3. Piata valorilor mobiliare emise de societatea comerciala

3.1. Piata reglementata pe care se tranzactioneaza valorile mobiliare emise este Bursa de Valori Bucuresti .

3.2 La sfarsitul anului 2008 societatea are emise 19 617 288 actiuni nominative in valoare de 2,5 lei fiecare. Dintre acestea S.C. Meteor Investitii Imobiliare S.A , detine 10 646 285 actiuni (54,3%), SIF Muntenia detine 5 449 061 actiuni (27,7%), I.B.T.C detine 1 558 022 (7,9%), Workington Contracting & Management detine 389 633 actiuni (2%), restul sunt detinute de persoane fizice. Societatea isi propune ca pana la finele anului urmator sa achite si sumele datorate catre actionarii minoritari. Informatii suplimentare se regasesc in nota 7 anexa la bilant.

3.3 Nu este cazul.

3.4 La data raportarii anuale SC Metav SA detine titluri de participare in valoare de 4 809 210 lei la : societatea mixta SC Airmet SA o cota de 51% din capitalul social al societatii in valoare de 1 020 lei , la SC IMA Metav SA detine 99,98656 % din capitalul social in valoare 4 797 060 lei (479 706 actiuni cu valoare nominala 10 lei fiecare) prin subscrierea a 449 940 noi actiuni nominale si 99.5% din capitalul social al Metav Business Parc in valoare de 11 130 lei(1 113 actiuni cu valoare nominala 10 lei fiecare) prin primirea de la cedentul Grup Financiar Muntenia a cotei de 29.5% detinute din capitalul Metav Business Parc , respectiv 295 actiuni nominale , pret de cesiune 14 lei/ actiune.

3.5 In cursul anului 2008 societatea nu a emis obligatiuni sau alte titluri de creanta.

4. Conducerea societatii comerciale

4.1. Administratorii societatii la 31.12.2008.

- Teodorescu Marius Presedinte Consiliu de administratie , nu are nici un acord, intelegere sau legatura de familie cu o alta persoana datorita careia sa fie numit administrator; nu detine actiuni; punctul(d) nu este cazul;

- Costantin Mircea membru in Consiliul de Administratie, nu are nici un acord, intelegere sau legatura de familie cu o alta persoana datorita caruia sa fie numit administrator, detine 46 actiuni a cate 2,5 lei, punctul (d) nu este cazul.

- Matache Gheorghe membru in Consiliul de Administratie, nu are nici un acord, intelegere sau legatura de familie cu o alta persoana datorita careia sa fie numit administrator, detine 2262 actiuni a cate 2,5 lei; punctul (d)nu este cazul.

4.2. Conducerea executiva

- Teodorescu Marius director general, punctul (a) nelimitata, pana la schimbarea din functie, nu are nici un fel de acord, intelegere sau legatura de familie pentru care a fost numit membru in conducerea executiva, nu detine actiuni.

- Banica Simona sef serviciu financiar punctul (a) nelimitata, pana la schimbare din functie, nu are nici un fel de acord, intelegere sau legatura de familie pentru care a fost numita membru in conducerea executiva, nu detine actiuni.

- Neagu Mihael sef serviciu investitii, punctul (a) nelimitata,pana la schimbarea din functie, nu are nici un acord, intelegere sau legatura de familie cu o alta persoana datorita caruia sa fie numit membru in conducerea executive,nu detine actiuni.

4.3. Nu este cazul

5. Situatia financiar contabila

a). Situatia comparativa a bilanului contabil

	Anul 2006	Anul 2007	Anul 2008
ACTIV			
Imobilizari necorporale	261.510	200.523	90.583
Imobilizari corporale	92.641.678	92.487.944	117.361.191
Imobilizari financiare	4.797.060	4.797.060	4.807.608
Total active imobilizat	97.700.248	97.485.527	122.259.382
Stocuri totale(-409)	51.969	54.376	36.313
Alte active circulante din care:			
	1.303.059	6.421.367	9.169.577
- furnizori debitor(409)	3.810	3.545	52.418
- clienti (411)	656.429	1.096.081	1.116.264
- alte creante	642.820	471.463	88.426
- conturi la banci in lei	4.776.859	4.829.293	300.891
- conturi la banci in devize	29.283	12.588	7.569.858
- casa in lei	3.789	2.013	1.642
- alte valori	4.347	3.213	3.765
Total active circulante	6.169.306	6.472.572	6.472.572
Conturi regularizare si asimilate	59.172	170.363	71.030
TOTAL ACTIV	103.928.727	104.128.462	131.499.989
PASIV			
Capital social subscris si varsat	49.043.220	49.043.220	49.043.220
Rezerve (105+106)	41.224.750	41.224.749	69.861.997
Rezultatul raportat	-21.447.265	-16.521.963	-13.086.264
Rezultatul exercitiului	-	-	-274.375
Profit	5.012.447	3.438.105	4.746.710
Pierdere	-469.989	-	-
Fonduri			
Subventii pentru investitii			
Total capitaluri proprii	73.833.152	77.184.111	110.291.288

Provizioane pentru riscuri si cheltuieli	25.777	21.785	20.467
Datorii totale din care:	28.711.075	25.841.134	21.118.343
- imprumuturi si datorii asimilate (16)	28.026.797	24.820.486	20.194.269
- furnizori (401)	448.277	747.843	443.947
- clienti creditori(419)	64.833	53.851	36.464
- alte datorii	171.168	218.954	443.663
Conturi de regularizare si asimilate (472)	1.358.722	1.081.432	69.891
TOTAL PASIV	103.928.727	104.128.462	131.499.989

Din analiza datelor prezentate se constata cresterea constanta a imobilizarilor corporale in perioada 2006-2008 ca urmare a realizarii planului de investitii la cladirile existente, pecum si datorita majorarii valorii de intrare a mijloacelor fixe de natura terenurilor si cladirilor, reevaluate la data de 31.12.2008 .Societatea a contractat in anul 2005 un credit pentru investitii de 7 milioane eur , consumat integral pina la finele anului 2006 si din care a rambursat in anul 2007 si 2008, 2.507.462 eur .

In cursul anului 2008 , societatea a majorat tariful mediu de inchiriere/mp si a incheiat noi contracte de inchiriere a spatilor, fapt ce a determinat cresterea volumului creantelor, comparativ cu anii anteriori.

b) Situatiia comparativa a Contului de profit si pierdere.

	Anul 2006	Anul 2007	Anul 2008
	RON	RON	RON
Venituri din produse finite	-		
Venituri din cercetare	-		
Venituri din vanzari marfuri	42.399	52.624	11.251
Venituri din impoz .pe profit amanat	-	-	-
Venituri din provizioane	93.918	47.676	15.093
Venituri din vanzari prod. reziduale	32.148	17.874	12.745
Venituri din productie stocata	-		
Venituri din prestari servicii	3.597.375	1.699.446	425.572
Venituri din chirii	10.019.962	13.770.806	17.821.724
Venituri din productia investitii	103.995	4.578	-
Alte venituri de exploatare,utilitati	3.244.430	4.173.698	4.306.850
Venituri din vanzari utilaje	-	-	-
Venituri financiare	1.653.733	289.095	884.853
Cheltuieli privind marfurile (607)	66.405	88.779	25.156
Cheltuieli cu materii prime(601)	989	1.817	3.589
Cheltuieli cu materiale consumabile (602)	156.986	257.154	82.469
Cheltuieli cu energia si apa (605)	2.536.520	3.123.648	3.460.935
Alte cheltuieli materiale(603,604,608)	68.922	38.732	57.897
Cheltuieli cu lucrari si servicii (611,612,613,614,622,623, 627,626,624,625,628)	4.890.550	5.626.461	5.421.208
Cheltuieli cu personalul(641,645,621,642)	745.128	783.713	998.186
Alte chelt. de exploatare(635,654,658)	1.070.488	97.512	250.747
Chelt.cu amortizarea(681)	3.070.184	3.974.647	4.497.191
Chelt.financiare(665,666,667,686)	1.169.340	2.625.531	3.181.101

Chelt.cu imp.pe profit (691)		752.898
------------------------------	--	---------

In ceea ce privesc veniturile realizate de societate, se constata in perioada 2006-2008 cresterea constanta a veniturilor obtinute din chirii si recuperari de utilitati ,cu 29.423% si respectiv 3.19% mai mult fata de aceeaasi perioada a anului trecut ,datorita majorarii tarifului de inchiriere mediu/mp ,fapt ce a fost posibil si datorita lucrarilor de reparatii suplimentare executate la unele din cladirile detinute.Avind in vedere ca o parte din lucrarile de reparatii au fost finalizate la finele anului ,cheltuielile aferente au fost inregistrate in anul 2008, in conditiile in care veniturile suplimentare obtinute se vor produce in anul urmator.

Cheltuielile financiare inregistreaza cresteri in anul in curs , fata de anii anteriori , datorita comisioanelor si majorarii dobinzilor calculate la creditul de investitii,precum si din actualizarea soldului creditului de investitii functie de nivelul ratei dobinzii de referinta a BNR la data de 31.12.2008 .

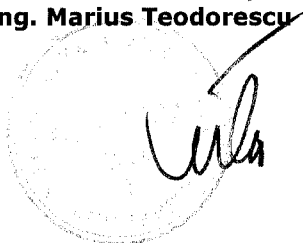
c).Cash flow.

1. Fluxuri de numerar din activitati de exploatare

Nr Crt	Tipul fluxului	valori
1.	A . Fluxuri de numerar din activitati de exploatare	
2.	a)Incasari in numerar din vanzarea bunurilor	154.982
3.	b)incasari in numerar din prestarea de servicii	5.022.637
4.	c) incasari in numerar provenite din redevente, onorarii, comisioane si alte venituri	20.761.348
5.	TOTAL – incasari in numerar din activitati de exploatare	25.938.967
6.	a) plati in numerar catre furnizorii de bunuri si servicii	10.154.451
7.	b) Plati in numerar catre si in numele angajatilor	933.476
8.	c)Plata in numerar sau restituiri de impozit pe profit,TVA	2.613.246
9.	TOTAL – Plata in numerar din activitati de exploatare	13.701.173
10.	TOTAL –Flux pozitiv (incasari >plati	12.237.794
11.	- Flux negativ(incasari<plati)	
12.	FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE INVESTITII:	
13.	A) Incasari in numerar din vanzarea de active corporale, necorporale si alte active pe termen lung	
14.	b) incasari in numerar din vanzarea de instrumente de capital propriu si de creante ale altor intreprinderi	
15.	c) Incasari in numerar din rambursarea avansurilor si imprumuturilor efectuate catre alte parti	
16.	TOTAL – incasari in numerar din activitati de investitii	
17.	a) Plati in numerar pentru achizitionarea de active corporale, necorporale si alte active pe termen lung	3.572.891
18.	b)Plati in numerar pentru achizitia de instrumente de capital propriu si de creanta ale altor intreprinderi	
19.	c)Avansurile in numerar si imprumuturile efectuate catre alte parti	
20.	TOTAL-Plati in numerar din activitati de investitii	3.572.891
21.	TOTAL- Flux pozitiv(incasari>plati)	
22.	-Flux negativ(incasari<plati)	3.572.891
23.	C.FLUXURI DE NUMERAR DIN ACTIVITATI DE FINANTARE:	
24.	a)Venituri in numerar din emisiunea de actiuni si alte instrumente de capital propriu	
25.	b) venituri in numerar din emisiunea de obligatiuni, credite,ipoteci si ate imprumuturi	521.287
26.	TOTAL- Incasari in numerar din activitat de finantare	521.287
27.	a)Plata in numerar catre actionari pentru a achizitiona sau a rascumpara actiunile intreprinderii	
28.	b)Rambursarile in numerar ale unor sume imprumutate	5.985.093
29.	c)Plata in numerar ale locatarului pentru reducerea obligatiilor leagare de o operatiune de leasing financiar	172.047
30.	TOTAL- Plati in numerar din activitati de finantare	6.157.140

31.	TOTAL-Flux pozitiv (incasari>plati)	
32.	-Flux negativ(incasari<plati)	5.635.853
33.	TOTAL FLUX DE NUMERAR-Flux pozitiv(incasari>plati)	3.029.049
34.	-flux negativ(incasari<plati)	
35.	NUMERAR LA INCEPUTUL PERIOADEI	4.847.107
36.	NUMERAR LA FINELE PERIOADEI	7.876.156

**Presedinte Consiliu de Administratie
Director General,
Ing. Marius Teodorescu**



**Sef serviciu economic
Ec.Simona Banica**

DECLARATIA CONDUCERII SOCIETATII COMERCIALE

Consiliul de administratie prin presedinte **TEODORESCU MARIUS** si Sef serviciu economic **BANICA SIMONA**.

Declaram pe propria raspundere, sub sanctiunea prevazuta de art. 292 din Codul Penal, urmatoarele :

- Datele si informatiile prezentate referitoare la S.C. METAV S.A. cu sediul in Bucuresti, strada Biharia nr. 67-77, sector 1, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J 40/4031/1991, CUI 1583522, sunt corecte, complete si reflecta situatia patrimoniala, economica, financiara, juridica reala la data de 31.12.2008.
- Societatea comerciala METAV S.A. a fost infiintata si functioneaza cu respectarea legii si la data prezentei Declaratii nu se afla in stare de faliment.
- Societatea comercia METAV S.A. nu detine si alte certificate de atestare ale dreptului de proprietate asupra unor terenuri ale caror contravaloare nu a fost introdusa in capitalul social potrivit dispozitiilor art.12 din Legea nr. 137/2002.
- Societatea comerciala METAV S.A. nu este obligata la plata de daune si nu este actionata in judecata pentru nerespectarea normelor legale privind protectia mediului inconjurator.
- Societatea comerciala METAV S.A. detine autorizatiile necesare pentru a-si desfasura activitatea curenta, in conformitate cu obiectul de activitate specificat in Actul Constitutiv.
- Situatiile financiare au fost intocmite in mod exact si corect conform legislatiei romane in materie, au fost aprobate de actionarii Societatii in cadrul Adunarii Generale a Actionarilor si au fost avizate de Directia Generala a Finantelor Publice Administratia Finantelor Publice Sector 1 cu nr. 2362963/16.04.2009 si cuprind integral situatia financiara a Societatii comerciale METAV S.A. la data intocmirii lor.

Declaranti:

Nume, prenume si semnaturi

Marius TEODORESCU – presedinte CA

Simona BANICA – sef serviciu economic

