

METROPOLITAN LEASING SA

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR pentru exercitiul financiar 2007

S.C. METROPOLITAN LEASING SA

Sediul: Bucuresti, str. Mihail Moxa nr.9, sector 1.

Nr. Telefon: 212.76.28/29/30

Inreg. Reg. Com.: J40/2502/1991

C.U.I.: 1567454

Capital social subscris si varsat : 3.380.583 lei

Nr. Actiuni: 33.805.829, valoare nominala 0.10 lei

Piata organizata pe care se tranzactioneaza actiunile: RASDAQ

1. Analiza activitatii societatii comerciale :

1.1.a. Conform cererii de mentiuni inregistrata sub nr.24897/19.02.2002 la Registrul Comertului, societatea isi modifica principalul obiect de activitate "inchirierea autoturismelor si utilitatelor de capacitate mica (servicii de leasing) cod CAEN 7110 si denumirea din SC FRAGA SA in SC METROPOLITAN LEASING SA.

b. SC METROPOLITAN LEASING SA (fosta FRAGA SA) a fost infiintata in baza Legii 15/1990 si inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J40/2502/1991, avand Cod Unic de Inregistrare 1567454.

c. In cursul anului 2007 nu au avut loc fuziuni sau reorganizari a societatii comerciale.

d. Nu au fost achizitionate sau instrainate active .

1.1.1 Elemente de eda, darvaluare generala :

a) Profit brut: 1.891.470 lei.

b) Cifra de afaceri: 3.231.439 lei.

c) Export: 0

d) Costuri : 1.847.144 lei.

e) % din piata detinut: nu avem date.

f) Lichiditate (disponibil in cont): 2947489.51 lei.

1.1.2 Evaluare nivelului tehnic al societatii comerciale:

a.1 piata imobiliara-inchirieri de spatii –negocire directa cu clientul .

a.2.inchirieri de autoturisme .

b) Ponderea fiecarei categorii de venit in cifra de afaceri:

Denumire	2005 % din CA	2006 % din CA	2007 % din CA
Venituri din inchirieri autoturisme	7.30	2.50	1.77
Venituri din inchirieri de spatii	92.69	97.49	98.22

c) Nu se au in vedere produse noi.

1.1.3 Nu este cazul .

1.1.4 a. La data de 31.12.2007 cifra de afaceri a fost de 3231439 RON cu 453052 RON mai mare fata de anul 2006. Cresterea cifrei de afaceri se datoreaza in mare parte inchirierii prin licitatie a spatiului din Bd. Magheru nr.26, sector 1, pentru suma de 40.500 E + TVA / luna incepand cu data de 01.08.2006.

Pe parcursul anului 2007 s-au majorat unele chirii conform contractelor de inchiriere - majorarile sunt nesemnificative si s-au efectuat pe transe, la unele schimbandu-se din \$ in €, astfel:

- Impex Nicol SRL 260 € la 300 €
- Dobrogeanul 1890 \$ la 2000 €
- Novosat 1650 € la 1850 €
- Cisa 1926 \$ la 2061 \$

b) O influenta negativa asupra cifrei de afaceri o are evolutia pietei imobiliare din Bucuresti, care permite venituri substantial mai mari fata de contractele de inchiriere deja incheiate in conditii de piata diferite din anii precedenti. Aceasta situatie va fi luata in considerare si adresata de catre Consiliul de Administratie in modul de conducere pe anul 2008, a se vedea Capitolul de concluzii.

c) Societatea nu depinde de un singur client sau de in grup de clienti.

1.1.5 Evaluare aspecte legate de angajatii societatii:

a) Societatea are 8 angajati din care:

- 1- necalificat
- 2- calificati
- 4- studii medii
- 1- studii superioare
- Nu exista sindicat .

b) raporturile dintre angajati si manager sunt normale; nu s-au inregistrat stari conflictuale.

1.1.6. Nu este cazul-nu au existat litigii pe aceasta tema.

1.1.7. Nu este cazul.

1.1.8. Evaluarea activitatii societatii privind managementul riscului.

Consiliul de Administratie constata ca piata imobiliara din Bucuresti a crescut foarte puternic in anul 2007 datorita cresterii mari a cererii fata de ritmul mai scazut de construire. Aceasta situatie conduce la posibilitatea de a obtine preturi mai bune de inchiriere, dar si la o tensionare a pietei.

Deasemenea, se constata o crestere a riscului Locatorilor ceea ce a condus la crearea de noi forme de contract de inchiriere cu clauze cu proiecte mai clare si mai ferme.

Intrucat veniturile societatii sunt stabile pentru urmasorii 5 ani conform contractelor de inchiriere incheiate in Euro si \$, exista raportat la pret, riscul de diferenta de curs valutar.

Deasemenea, un risc care poate duce la nerealizarea veniturilor propuse, este inchiderea periodica a principalelor artere de circulatie pe care sunt pozitionate spatiile, existand pericolul pierderii chiriasilor, sau obligativitatea consolidarii cladirilor incadrate in zone de risc seismic ridicat (ex. Calea Victoriei nr.52).

Fata de aceste constatari, Consiliul de Administratie constata nevoia de a intreprinde actiuni pentru fructificarea oportunitatilor si cresterea cifrei de afaceri pe 2008.

Cu toate acestea, Consiliul de Administratie constata faptul ca, contractele de inchiriere deja incheiate nu contin clauze de renegociere, nici a valorii chiriei si nici a conditiilor asiguratorii.

In plus, contractele de inchiriere au perioade contractuale destul de lungi (2013 – 2015) existand sanse foarte reduse de renegociere inainte de termenul de expirare.

Consiliul de Administratie va coordona pregatirea unui nou format de contract de inchiriere care sa reflecte noua situatie de piata si il va utiliza la incheierea tuturor noilor tranzactii de inchiriere.

In plus, Consiliul de Administratie va solicita executarea cu fermitate a tuturor clauzelor de reziliere a contractelor de inchiriere pentru intarzieri la plata sau alte incalcarii ale obligatiilor chiriasilor creand astfel premise de reinchiriere in noile conditii.

1.1.9.Elemente de perspectiva privind activitatea societatii comerciale.

- a) Descrie la pct.1.1.8.
- b) Nu s-au facut cheltuieli de capital in 2007 si nu se au in vedere pentru 2008.
- c) O influenta negativa asupra veniturilor din activitatea de baza, o are cursul valutar, tinind cont de faptul ca majoritatea contractelor de inchiriere sunt incheiate in valuta.

- In anul 2006 cursul mediu al Euro a fost de 3.5093
- In anul 2007 cursul mediu al Euro a fost de 3.3404
- In anul 2006 cursul mediu al \$ a fost de 2.8108

- In anul 2007 cursul mediu al \$ a fost de 2.4472

2.Activele corporale ale societatii comerciale.

2.1. Amplasare cladiri:

2.2 descrierea si analiza gradului de uzura:

Nr. Crt.	Adresa	Grad de uzura scriptica	
1	Bd. Magheru nr.26	37.34 %	
2	Calea Dorobanti 20-28	32.60 %	
3	Calea Dorobanti 20-28	32.60 %	
4	Calea Dorobanti 20-28	32.60 %	
5	Calea Dorobanti 20-28	32.60 %	
6	Sos. Buc.-Ploiesti 36-40	35.04 %	
7	Sos. Buc.-Ploiesti 36-40	35.04 %	
8	Sos. Aviatiei 2, bl.5A	32.74 %	
9	Sos. Aviatiei 2, bl.5A	32.74 %	
10	Sos. Pipera nr.1, bl.1D	31.67 %	
11	Bd. Titulescu 16, bl.22	37.64 %	
12	Bd. Titulescu 12, bl.21A	35.31 %	
13	Str. Dr. Felix 101	29.14 %	
14	Str. Dr. Felix 101	38.02 %	
15	Calea Victoriei 52	15.43 %	
16	Str. Biserca Enei nr.2	36.20 %	
17	Str. Biserca Enei nr.2	36.20 %	
18	P-ta Haralambie Botescu 11-13	15 %	
19	Ion Mihalache 115-117	31.35 %	
20	P-ta Haralambie Botescu 11-13	5.49 %	
21	Mihail Moxa nr.9	5.80 %	
22	Mihail Moxa nr.9	5.80 %	
23	Mihail Moxa nr.9	5.80 %	

Categorie	Existent la 31.12.2006	Intrari	Iesiri	Existent la 31.12.2007
Terenuri	162273	-	-	162273
Constructii	7624444	69149		7693593
Instalatii tehnice	460654	4924	29345	436233
Mobilier	20475	-	3050	17421
Total	8267846	74073	32395	8309524

Cresterile de active imobilizate fata de 31.12.2006 se datoreaza unei erori de inregistrare la reevaluarea din decembrie 2006, astfel in Raportul de reevaluare valoarea reevaluat a spatiului din Bucuresti, str. Dr. Felix nr.101, sector 1, a fost de 555248 ron si s-a inregistrat eronat in contabilitate 486099 ron, diferenta fiind de 69149 ron pentru care s-a facut corectia in constabilitate in anul 2007. Iesirile de mijloace fixe constand in vanzarea unui Ford Scorpio complet amortizat.

2.3 Nu exista probleme legate de dreptul de proprietate asupra cladirilor.

3. Piata valorilor mobiliare:

3.1.Piata organizata pe care se tranzactioneaza actiunile:
RASDAQ.

3.2.Politica societatii cu privire la dividende:

Anul	Dividende platite (lei)	Valoare dividend/actiune(lei)
2005	645.428	0.019
2006	1.016.419	0.030
2007	1.381.658	0.041

3.3 Nu este cazul.

3.4 Nu este cazul.

3.5 Nu este cazul.

4. Conducerea societatii comerciale.

POPA FLORICA - Presedintele Cons. de Administratie

STOIAN DRAGOS I.- Membru Cons. de Administratie

STAMATE DAN - Membru Cons. de Administratie

4.1

a) POPA FLORICA: 53 ani, studii economice, experienta profesionala: 33 ani in domeniul economic; functia actuala: Presedinte Cons. De Administratie; vechime in functie: 8 ani.

-STOIAN DRAGOS: 32ani; studii juridice; 10 ani in domeniul juridic ; functia actuala: membru Cons. De Administratie; vechime in functia actuala: 8 ani.

- STAMATE DAN: 56 ani; studii tehnice-inginer; experienta profesionala: 32 ani in domeniu tehnic; functia actuala: membru in Cons. De Administratie; vechime in functia actuala: 3 ani.

b) Nu este cazul. .

- c) Popa Florica detine 13.816 actiuni;
 Stoian Dragos Ionel detine 100 actiuni.
 Stamate Dan nu detine actiuni.
- d) Lista persoanelor afiliate societatii comerciale:

La data de 31.12.2007 SC METROPOLITAN LEASING SA detine un numar de 33.805.829 actiuni cu valoare nominala de 0.10 lei.

In conformitate cu registrul consolidat al actionarilor din data de 31.12.2007 structura actionarilor este:

Actionari	Actiuni	Procent
Romanel International	15.940.440	47,15293
Dan Petrescu	15.940.440	47,15293
Alti actionari	1.924.949	5,69414
Total	33.805.829	100 %

4.2 Membrii conducerii executive:

POPA FLORICA- Director general

a) 4 ani

b) Nu este cazul..

c) D-na POPA FLORICA detine 13816 actiuni.

4.3 Nu au existat astfel de situatii.

5. Situatia financiar contabila

a) Elemente de bilant

Nr.crt.	Denumire	2005	2006	2007
1	Active imobilizate	3620461	6179002	5983365
2	Casa si conturi curente	2130720	2215149	2957642
3	Total active	5751181	8394151	8941007
4	Datorii-total	252299	243392	263543
5	Capital	3.380.583	3.380.583	3.380.583
6	Rezerve	1.350.561	3.513.349	3.676.998
7	Profit brut	781.933	1.232.191	1.603.756
8	Capitaluri proprii	5.513.077	8.064.513	8.566.837

b) Contul de profit si pierderi

Denumire indicator	2005	2006	2007
--------------------	------	------	------

Cifra de afaceri	2128720	2778387	3231439
Venituri totale	2569281	3198714	3738614
Chelt. totale	1637985	1727944	1847144
Profit brut	931296	1470770	1891470
Profit net	149363	1232191	1603756
Dividende (declaratate si platite)	645.428	1016419	1.381.256

c) cash flow

	Exercitiul financiar		
	2005	2006	2007
Fluxuri de trezorerie din activitati de exploatare			
Incasari de la clienti	2.487.304	3.141.268	3.616.594
Plati catre furnizori	1.184.941	1.475.566	1.511.669
Dobinzi platite	-	-	-
Impozit pe profit platit	109.238	228647	291.614
Trezorerie neta din activitati de exploatare	1.193.125	1.437.055	1.1813.311
Fluxuri de trezorerie din activitati de investitii		-	
Plati pentru achizitionarea de actiuni	-	-	-
Plati pentru achizitionarea de imobilizari corporale	183.847	658.086	1.874
Incasari din vinzarea de imobilizari corporale	6.313	1.744	323
Dobinzi incasate	47.723	46.553	66.083
Dividende incasate	-	-	-
Trezoreria neta din activitati de investitie	129.811	609.789	64.532
Incasari din emisiunea de actiuni	-	-	-
Incasari din imprumuturi pe termen lung	-	-	-
Plata datoriilor aferente leasingului financiar	-	-	-
Dividende platite	-	742836	1135349
Trezoreria neta din activitati de finantare	-	742836	1135349
Cresterea nete a trezoreriei si echivalentelor de trez.	1.063.314	84430	742.494
Trezorerie si echivalente de trezorerie la inceputul exercitiului financiar	1.067.405	2.130719	2.215.149
Trezorerie si echivalente de trezorerie la sf. exercitiului financiar	2.130.719	2.215.149	2.957.643

PRESEDINTELE
CONSILIULUI DE ADMINISTRATIE

POPA FLORICA



DIRECTOR ECONOMIC,

GEOABA ADRIANA

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'GEOABA ADRIANA', is written below the printed name.