

RAPORT ASUPRA ACTIVITĂȚII DE ADMINISTRARE
AL CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE
în semestrul II al anului 2018

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 2018, 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 2018 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 II 2018;

- 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 II al anului 2018

În semestrul II al anului 2018 au fost încheiate 4 contracte de închiriere cu: Cabinet Tehnică Dentară DATU, S.C. MHS Bearings S.R.L.; S.C. Master Pardant S.R.L. și Asociația Brașoveană de Alpinism Club Sportiv NATURAL HIGH.

Contracte de închiriere reziliate în semestrul II al anului 2018

În semestrul II al anului 2018 nu au fost reziliate contracte de închiriere.

În ceea ce privește recuperarea debitelor

Pe toată perioada sem. II 2018 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 II 2018, de către directorul general, contabilul șef, consilierul juridic, în vederea recuperării creanțelor, pe lângă somațiile de plată emise în baza prevederilor codului de procedură civilă, notificări, etc. au fost introduse și acțiuni în instanță:

- S.C. Xtel Com S.R.L. - Dosar nr. 21442/197/2018 - pretenții,

În vederea creșterii veniturilor din chirii

- s-au publicat anunțuri pentru închirierea spațiilor disponibile, atât în presă cât și pe site-ul societății.

- s-au demarat formalitățile pentru obținerea autorizației de construcție 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 II 2018

În ceea ce privește rezultatele și performanțele financiare ale semestrului II 2018 (date cumulate pe anul 2018), se înregistrau următoarele rezultate:

Venituri totale: 2.491.355 lei

Cheltuieli totale 2.166.121 lei

Profitul brut: 325.234 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 chirii și cele din prestări servicii.

Veniturile din chirii au înregistrat depășiri față de prevederile BVC, dar nerealizări față de anul precedent, ca urmare a faptului că cea mai mare suprafață a halei 156, rămasă liberă în cursul anului 2017, a fost închiriată la sfârșitul anului 2018.

Cheltuielile de exploatare au înregistrat depășiri față de prevederile BVC pe anul 2018, urmare constituirii de provizioane în sumă totală de 212.264 lei pentru chiriașul S.C. Licofrig S.R.L.– în insolvență. Această societate nu achită contravaloarea chiriilor, motivând existența unor litigii prin care se solicită societății noastre plata îmbunătățirilor aduse spațiilor închiriate. Termen de judecată în aceste litigii este stabilit pentru luna aprilie 2019.

S-au înregistrat depășiri și la alte cheltuieli față de realizările anului 2017, dar această situație a fost avută în vedere la întocmirea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2018 (creșterea prețurilor la servicii și utilități).

Investițiile totale realizate în anul 2018 sunt în sumă de 363.630 lei și reprezintă următoarele lucrări:

- întocmirea documentației tehnice de specialitate de autorizare ISU, cu obținerea tuturor avizelor necesare, în sumă totală de 134.682 lei
- reabilitarea unui spațiu de 950 mp la hala 156 în vederea închirierii, în sumă de 40.767 lei
- proiectarea și realizarea unei hale de cca. 600 mp la ob. 126 în sumă de 51.744 lei
- amenajări, modernizări, compartimentări și reabilitări acoperișuri în sumă de 123.752 lei
- realizarea unei instalații de iluminat a zonei poligonului în sumă de 12.684 lei

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 anul 2018 a înregistrat depășiri față de prevederi, respectiv 12,43% față de 8,5%.

Productivitatea muncii de 271.810 lei 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 31.12.2018 este de 96,1%, față de 80% cât a fost stabilit.

Rata creanțelor restante – situație foarte nefavorabilă societății care a condus și la scăderea disponibilităților bănești, a fost determinată de modul greoi de încasare a clienților litigioși care sunt în sumă de 1.058.195 lei, 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 parcursul anului 2018 au fost înregistrate la societate un nr. de 13 reclamații legate de activitatea societății dintre care la 12 sesizări s-a răspuns în 10 zile, de unde rezultă un procent de 92,3% față de 82%.

EXECUȚIA PLANULUI DE ADMINISTRARE

2018

Nr. crt.	Obiectiv/Acțiuni	Execuția Planului de acțiune pentru implementarea strategiei de administrare pentru anul 2018
1. Strategii privind aspecte instituționale – sistemul de management		
1	<p>Consolidarea și dezvoltarea permanentă a Sistemului de control intern managerial, acesta reprezentând ansamblul formelor de control exercitate la nivelul societății, inclusiv auditul intern, stabilite de conducere în concordanță cu obiectivele acesteia și cu reglementările legale, în vederea asigurării administrării fondurilor societății în mod economic, eficient și eficace; acesta include, de asemenea, structurile organizatorice, metodele și procedurile.</p>	<p>- Conform art. 4.2 lit o) din Contractele de mandat, administratorii procedează la verificarea sistemului de control intern și managerial:</p> <p style="padding-left: 20px;">„4.2. Obligațiile administratorului sunt următoarele:</p> <p style="padding-left: 40px;">o) <i>verificarea funcționării sistemului de control intern și managerial;</i>”</p> <p>- Raportul directorului general asupra Sistemului de Control Intern Managerial la nivelul S.C. Metrom Industrial Parc S.A. pentru anul 2018 a fost discutat, verificat și aprobat prin Decizia nr. 07/30.01.2019.</p>
STRATEGIA 2 Strategii comerciale		
1.	Strategii de piață	<p>Creșterea gradului de ocupare a spațiilor existente</p> <p>Spațiile au fost ocupate în proporție de 96,1%</p>
2.	Strategii de preț	<p>- S-a actualizat Centralizatorul chiriilor practicate pe piața imobiliară și în Parcuri Industriale pentru spații similare pentru anul 2018</p>

		<p>- S-a actualizat Centralizatorul spațiilor deținute de societate pe categorii – birouri, producție, depozitare, teren liber</p> <p>- S-au aprobat prețurile minime de închiriere pe categorii de spații prin Decizia nr. 4/30.01.2018</p>
3.	Creșterea capacității de închiriere	- s-a aprobat încheierea contractului de proiectare și avizare pentru construcția unei hale pe terenul aferent stației de betoane
STRATEGIA 3 Strategii de promovare		
1.	Creșterea gradului de ocupare a spațiilor existente	Au fost publicate de anunțuri pe pagina web a societății
STRATEGIA 4 Strategii financiare		
1.	Urmărirea atentă a încasărilor – plăților, a respectării prevederilor bugetare.	- conducerea executivă prezintă în Consiliul de Administrație periodic/lunar informări cu privire la situația clienților neîncasați și a clienților litigioși
	Analizarea continuă a evoluției ratei încasărilor în vederea identificării din timp a tendințelor negative care pot prezenta un risc pentru fluxul de numerar al societății	- lunar se analizează rata încasărilor în vederea prevenirii apariției riscului pentru fluxul de numerar al societății
STRATEGIA 5 Strategii privind operarea și mentenanța		
1.	Mentenanța echipamentelor de distribuție a apei Mentenanța echipamentelor electrice Îmbunătățirea sistemului de management al activelor	- directorul general implementează această strategie prin Planul său de management.
STRATEGIA 6 Strategii de resurse umane		
1.	Dezvoltarea competențelor angajaților, creșterea eficienței resurselor umane și promovarea lucrului în echipă	<p>1. Achiziția de noi spații de la SC. Metrom S.A.</p> <p>2. Construcția a 2 hale pe terenul aferent stației de betoane</p>

II. Activitățile privind executarea mandatului Directorului General – în semestrul II al anului

2018 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 2018.
- 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 2018 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.

Având în vedere cele de mai sus, îndeplinirea Criteriilor și Obiectivelor de performanță pentru anul 2018, Execuția Planului de administrare 2018, anexă la Planul de management, solicităm aprobarea execuției Contractului de administrare și a Planului de administrare 2018 – 2021, aferent anului 2018.

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

Președinte,

Chelbuță – Ban George-Augustin

Membri,

Hârșovescu Silviu Ștefan



Bărbulescu Bogdan-Andrei

Dragomir Liviu

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Liviu Dragomir".

Magyari Arpad

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Arpad Magyari".