

**Raport privind activitatea directorului  
pentru anul 2016**

În anului 2016 activitatea la Societății "Centrul de Resurse pentru Afaceri – CRAV" SA Vaslui s-a desfășurat sub conducerea Adunării Generale a acționarilor formată din domnii Nistor Marin, Lăcătușu Eduard și doamna Gache Cristina și a Consiliului de Administrație format din domnii Boț Eugen, Anton Aurel, Barbu Alexandru (până la data de 5 iulie 2016), Vîrlan Dan și doamna Rădulescu Carmen.

Conducerea și organizarea activității la Societatea "Centrul de Resurse pentru Afaceri – CRAV" SA Vaslui a revenit domnului Buzatu Tudor în calitate de director numit prin Decizia nr. 3/2015 a Consiliului de Administrație.

Pentru anul 2016 avem în vedere evaluarea activității directorului care vizează atât executia contractului de mandat, cât și componenta de management a planului de administrare.

Principalul obiectiv de activitate al societății este închirierea spațiilor care au următoarele destinații : săli de conferințe, săli de cursuri, spații de parcare și spații de producție ce se localizează la demisolul clădirii.

Pentru îndeplinirea obiectivelor și criteriilor de performanță, societatea a avut la dispoziție 64 de birouri, din care 6 birouri tehnice cu o suprafață de 1.132 mp, un spațiu tip bar în suprafață de 90 mp situat la parterul clădirii partea sudică, un spațiu pentru activități de fitness de 170 mp situat la parterul clădirii, 7 locații pentru spații de producție cu o suprafață de 351 mp precum și sala de conferință și sala de cursuri. Tot la parterul clădirii funcționează Serviciul Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor Vaslui.

Suprafața construită este de 5.350 mp, din care 3.495 mp este suprafața utilă, diferența reprezentând spații comune sau spații tehnice. Din suprafața utilă doar 2.053 mp reprezintă spații ce pot fi închiriate, din care 409 mp la demisol și 1.844 mp la parterul și etajele clădirii.

Datorită preocupării conducerii societății cât și acționariatului s-a reușit ca în anul 2016 spațiile cu destinație de birouri să fie ocupate în procent de peste 93%, iar spațiile pentru producție în procent de peste 74%.

La sala de conferință și sala de cursuri în anul 2016 au fost un număr de 82 activități desfășurate de asociații, instituții publice, societăți comerciale, dar și activități de pregătire și formare profesională.

La finele exercitiului bugetar 2016 în clădirea Centrului de Afaceri desfășurau activități un număr de 42 operatori economici.

Întreținerea clădirii Centrului de Afaceri, asigurarea de condiții optime de lucru pentru chiriași cât și menținerea unui climat de siguranță în exteriorul și interiorul clădirii au necesitat mai multe cheltuieli.

Astfel, s-a construit un gard despărțitor în partea de nord-est a clădirii, către complexul comercial (fostul INTEREX), pe limita dintre cele două proprietăți.

Aceasta construcție a fost necesară pentru a întrerupe fluxul de persoane, în special pe timp de noapte, dinspre clubul care funcționează în complexul comercial și strada principală. Au apărut mai multe situații în care persoane aflate sub influența băuturilor alcoolice, au reprezentat un real pericol pentru integritatea autovehiculelor din parcare societății, pentru unitatea de climatizare aflată în exteriorul clădirii cât și pentru integritatea pereților vitrați din sticlă.

În același context dar și pentru controlul și supravegherea celorlalte laturi ale clădirii, a accesului în clădire cât și a circulației persoanelor în interiorul clădirii, s-a extins sistemul de supraveghere prin camere video, 14 la număr.

De asemenea s-au făcut investiții pentru îmbunătățirea sistemului de climatizare a spațiilor și holului de la etajul 2, tronson 1 al clădirii, prin cumpărarea și punerea în funcțiune a unei unități de climatizare independentă de cea a clădirii.

În cursul anului 2016, a avut loc un incendiu la sala de fitness, care funcționează la parterul clădirii și care a produs pagube atât pentru sală cât și pentru zonele învecinate.

Pentru remedierea acestor pagube s-a făcut uz de polița de asigurare, neimplicând financiar societatea noastră.

Referitor la Contractul de mandat, Consiliul de Administrație a stabilit un număr de 5 obiective și 5 criterii de performanță. Pentru cuantificarea rezultatelor, s-a stabilit ca cele 5 obiective să aibă o pondere de 50% la fel ca și criteriile de performanță (50%). Deci fiecare din acestea (obiective și criterii de performanță) « produc » câte 50 puncte. În total sunt 100 puncte.

În cadrul obiectivelor avem următorii indicatori:

- cifra de afaceri, cu o pondere de 5 procente;
- volumul producției, cu o pondere de 5 procente;
- creșterea profitului, cu o pondere de 10 procente ;
- diminuarea creanțelor, cu o pondere de 15 procente ;
- diminuarea datoriilor, cu o pondere de 15 procente .

Referitor la realizarea Cifrei de afaceri, în Planul de administrare acest indicator a fost stabilit pentru anul 2016 la nivelul cifrei de 728 mii lei. La finele anului 2016 constatăm ca acest indicator a fost realizat în procent de 122 %, ceea ce în cifre absolute înseamnă atingerea cifrei de 886,2 mii lei. Acest indicator are o pondere în total obiective de 5%, ceea ce face ca ponderea în total obiective să fie de 6,1 puncte.

Al doilea obiectiv din Contractul de mandat care a fost urmarit îndeaproape de Director, este « volumul productiei ». Datorita naturii activitatii societatii, acest indicator are aceeasi parametri ca cifra de afaceri. Deci si acest obiectiv are o contributie in total obiective de 6,1 puncte.

Al treilea obiectiv pe care Directorul l-a urmarit, a fost cel ce priveste « cresterea profitului ». În Contractul de mandat s-a stabilit ca în acest an profitul sa fie de cel puțin 33 mii lei. Din datele financiar contabile prezentate, rezulta ca la finele anului 2016 profitul brut a atins borna 150,3 mii lei, deci o realizare de 455%. Avand in vedere ca acest obiectiv are o pondere de 10%, rezulta ca participa la realizarea obiectivelor cu 45,5 puncte.

La obiectivul « diminuarea creantelor » programul pentru anul 2016 a fost de 118 mii lei, iar realizatul este de 245,7 mii lei, procentul de realizare fiind de 48%. Daca avem în vedere ca în total obiective, ponderea acestui indicator este de 15%, rezulta ca participa la realizarea indicatorilor cu 7,2 puncte.

Un ultim indicator pe care îl urmarim îndeaproape, este cel al « diminuarii datoriilor ». In anii anteriori acest punct era foarte sensibil, dar dupa plata impozitului pe cladire catre municipalitatea Vaslui, societatea nu mai intampina astfel de probleme. In Planul de administrate este prevazut ca in anul 2016 datoriile sa scada pana la nivelul cifrei de 150,0 mii lei. In executie suma a scazut mai mult, ajungand la nivelul de 91,6 mii lei. Luand in calcul ca are o pondere de 15% , acest indicator participa cu 24,6 puncte.

Prin insumarea punctelor realizate de fiecare din cele 5 obiective, rezulta un total de 89,5 puncte.

In cadrul Criteriilor de performanta avem urmatorii indicatori:

- rata profitului net, cu o pondere de 10 procente;
- productivitatea muncii, cu o pondere de 10 procente;
- perioada de recuperare a creantelor, cu o pondere de 10 procente ;
- perioada de rambursare a datoriilor, cu o pondere de 10 procente ;
- rata lichidității generale, cu o pondere de 10 procente.

Un prim indicator pe care îl urmarim este «Rata profitului net». În anul 2016 a fost stabilit la acest criteriu de performanta un nivel de 1,2%. In executie acest indicator a ajuns la nivelul cifrei de 14,4, cu un grad de realizare de 1.200%. In cadrul indicatorului de performanta profitul net a fost in suma de 127,4 mii lei, iar cifra de afaceri in suma de 886,2 mii lei. Avand in vedere ca in total criteriile de performanta, acest indicator are o pondere de 10%, rezulta ca realizeaza 120 puncte.

Al doilea indicator de performanta, "productivitatea muncii" s-a realizat in procent de 161%. Cum poderea cestuia in cadrul criteriilor de performanta este de 10%, rezulta ca indicatorul realizeaza 16,1 puncte.

"Perioada de recuperare a creantelor" este stabilita în anul 2016 la nivelul cifrei de 60 zile. In acest an aceasta recuperare s-a efectuat intr-un timp mai scurt si anume de 39,2 zile. Acest aspect a influentat si gradul de realizare, contribuind la realizarea indicatorilor cu 15,3 puncte.

Acelasi lucru pozitiv il gasim la "perioada de rambursare a datoriilor", unde în Contractul de mandat am avut prevazut un numar de 60 zile, dar în executie acest lucru s-a desfasurat într-un numar mai mic de zile si anume 37,7 zile, realizandu-se astfel 15,9 puncte.

Un ultim indicator pe care l-a avut în vedere directorul societatii în cadrul Criteriilor de performanta, este cel privind "rata lichiditatii generale". Aici realizarile au fost de 507,8 fata de un program de 260. Acest aspect este pozitiv, deoarece rata lichiditatii generale este un raport între activele circulante si datorii pe termen scurt. Acest indicator participa cu 19,5 puncte la realizarea criteriilor de performanta.

Pe total, criteriile de performanta realizeaza 186,89 puncte

Cumuland punctele de la obiective, cu punctele de la criterii de performanta se ajunge la 276,3 puncte.

In linii mari ar rezulta ca indicatorii din Contractul de mandat pe ansamblul societatii, s-au realizat de 2,7 ori.

În final concluzionam ca în anul 2016 activitatea directorului a fost orientata catre indeplinirea obiectivelor si criteriilor de performanta prevazute in Contractul de mandat.

#### **CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE :**

**Presedinte: BOȚ EUGEN**

**Membri: ANTON AUREL**

**RĂDULESCU CARMEN**

**VÎRLAN DAN**