

## **RAPORT PRIVIND ACTIVITATEA DIRECTORULUI PENTRU ANUL 2023**

În anul 2023, activitatea la SC Centrul de Resurse pentru Afaceri CRAV – SA Vaslui, s-a desfășurat sub conducerea Adunării Generale a Acționarilor formată din domnii Jora Vasile Mitică, Chirica Lucian Corneliu și Braniște Sorin și a Consiliului de Administrație format din domnii Țutuianu Mircea, Nistor Marin și Sîrbu Florin.

Conducerea și organizarea activității la SC Centrul de Resurse pentru Afaceri CRAV – SA Vaslui, a revenit domnului Sîrbu Florin, în calitate de director mandatat conform, OUG 109/2011 privind guvernarea corporativă.

Prin prezentul raport se are în vedere evaluarea directorului care vizează atât execuția 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: sală de conferințe, săli de cursuri, birouri, spații de producție localizate la demisolul clădirii precum și parte din parcare societății care este destinată închirierii pentru vânzarea de mașini.

Pentru îndeplinirea obiectivelor și criteriilor de performanță, societatea a avut la dispoziție un număr de 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 în partea sudică, un spațiu pentru activități de fitness de 170 mp, sală de conferințe și sala de cursuri situate la etajul 1. La parterul clădirii funcționează Serviciul Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor Vaslui.

Suprafața construită este de 5.350 mp din care 3.415 mp este suprafața utilă, diferența reprezentând spații comune și 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, incluzând aici sala de conferințe cât și sala pentru cursuri și colocvii.

Datorită preocupării conducerii societății dar și acționariatului s-a reușit ca în anul 2023, spațiile cu destinație pentru birouri să fie ocupate în procent de 100% iar spațiile de producție în procent de peste 75%, procent influențat negativ de faptul că o suprafață de 58,67 mp nu poate fi închiriată întrucât este o zonă inundabilă la căderi masive de ploaie și când nivelul pânzei freatice este ridicat.

La sala de conferințe cât și la sala de cursuri, în anul 2023 au fost un număr de peste 60 de activități desfășurate de asociații, instituții publice, societăți comerciale, unități de învățământ, partide politice dar și de societăți de formare profesională pe diferite domenii de activitate.

La finele exercițiului bugetar 2023 în clădirea SC Centrul de Resurse pentru Afaceri CRAV – SA Vaslui, desfășurau activități un număr de 54 de operatori economici, la fel ca la sfârșitul anului 2022. S-a constatat o stabilitate a chiriașilor în clădirea societății care a avut ca rezultat gradul ridicat de ocupare a suprafețelor de închiriat. De altfel numărul celor plecați sau a celor veniți este foarte mic sub aspect numeric.

Ca în fiecare an și în anul 2023 s-a acordat o atenție sporită pentru întreținerea clădirii Centrului de Resurse pentru Afaceri – CRAV, asigurarea de condiții optime de lucru pentru chiriași cât și menținerea unui climat de siguranță în exteriorul și interiorul clădirii prin menținerea în funcțiune a celor 43 camere de luat vederi monitorizate de la biroul “Info” de la parterul clădirii.

## **Concluzii desprinse din analiza activității societății pentru anul 2023:**

### **1. Capitalul social al societății**

Capitalul social al societății a fost înregistrat corect fiind în concordanță cu actul constitutiv. Nu au avut loc majorări a capitalului social sau modificări de altă natură.

Capitalul social este divizat în 30.000 de acțiuni cu valoare nominală de 10,57143 lei/acțiune. Structura acționariatului societății la data de 31.12.2023 este următoarea:

Nr. Crt.	Structura acționari	%	Nr. acțiuni	Valoare
1	Consiliul Județean Vaslui	70	21.000	222.000
2	Consiliul Local Vaslui	30	9.000	95.143
	Total	100	30.000	317.143

### **2. Analiza veniturilor și cheltuielilor**

#### **2.1 Venituri:**

În perioada analizată s-au înregistrat venituri totale în valoare de 1.504.347 lei cu 260.817 lei mai mult față de veniturile prognozate în Bugetul de Venituri și Cheltuieli, ceea ce reprezintă o creștere de 120,97%.

Comparativ cu anul 2022, la capitolul venituri s-a înregistrat o creștere de 234.406 lei care se datorează în principal faptului că în perioada anului 2023, nu au mai fost întreruperi în activitatea chiriașilor.

De asemenea la sala de conferințe și colocvii s-a înregistrat o ușoară creștere a veniturilor față de anul 2022, respectiv 41.735 lei în anul 2023 față de 41.150 lei în anul 2022 și 21.080 lei în anul 2021.

Principala sursă de venituri a fost cea care a rezultat din închirierea spațiilor cu această destinație, respectiv 1.153.731 lei care reprezintă 76,69% din totalul veniturilor, iar din acestea, 3,61% adică suma de 41.735 lei s-a realizat din activități desfășurate la sala de conferințe și sala de colocvii. S-a facturat și s-a încasat suma de 1.145 lei cu titlu de penalități pentru creanțe încasate peste termenul de plată prevăzut în contractele de închiriere față de 960 lei în anul 2022, 817 lei în anul 2021 și 1.779 lei în anul 2020 situație care dovedește preocupare pentru încasarea creanțelor în termenele contractuale.

În același context este de precizat și faptul că în cursul anului 2023 nu a fost nicio acțiune judecătorească pentru recuperarea de creanțe îndreptată împotriva chiriașilor, așa cum a fost defapt și în anul 2022.

## **2.2 Cheltuieli:**

În cursul anului 2023, s-au efectuat cheltuieli totale în sumă de 1.256.096 lei care reprezintă 107,03 % față de suma prognozată în Bugetul de Venituri și Cheltuieli.

De menționat este faptul că procentul de depășire a cheltuielilor nu este mai mare față de procentul de realizare a veniturilor, respectiv 107,03% față de 120,97%.

Depășiri la cheltuieli față de prognozat s-au înregistrat doar la următoarele capitole:

- cheltuieli de întreținere și reparații unde depășirea a fost 153,98% respectiv 84.690 lei față de 55.000 lei prognozat și se datorează faptului că s-au realizat unele compartimentări în spațiile existente în scopul cooptării de noi chiriași dar și realizarea unor reparații neprevăzute, respectiv înlocuirea gresiei de pe terasa exterioară de la etajul 2 tronsonul 2, cu carton bitumat. Nevoia acestei reparații a fost generată de faptul că s-au înregistrat infiltrații de apă în birourile de sub terasă exterioară.
- Cheltuieli cu energia electrică și gazele naturale, unde depășirea a fost de 118,45% respectiv 235.926 lei față de 202.000 lei. Situația se datorează faptului că în cursul anului 2023, s-au înregistrat creșteri de preț facturat atât la energia electrică de la 0,94 lei/kWh în anul 2022, la 1,067 lei/kWh în anul 2023, cât și la gaze naturale, de la 2,90 lei/mc în anul 2022 la 3,97 lei/mc în anul 2023. Din punct de vedere cantitativ s-a înregistrat o scădere la consumul de energie electrică de la 196,18 MWh în anul 2022 la 185,156 MWh în anul 2023, iar la consumul de gaze naturale s-a înregistrat o ușoară creștere de la 17.039 mc în anul 2022 la 17.290 mc în anul 2023.
- alte cheltuieli cu serviciile prestate de terți, unde depășirea a fost de 108,81%, respectiv 88.506 lei față de 80.600 lei aprobat și se datorează faptului că în cursul anului 2023 s-au renegociat mai multe contracte de prestări servicii toate prin creșterea tarifelor.

### **3. Rezultatul Brut**

La data de 31.12.2023 s-a înregistrat un profit brut de 248.251 lei față de 70.000 lei prognozat, adică 354,64 % .

S-a înregistrat un profit net de 210.517 lei față de 59.360 lei prognozat adică 354,64%.

Profitul net urmează a fi repartizat în fond de rezervă, sursă proprie de finanțare și vărsăminte la bugetul de stat și local.

### **4. Alte aspecte**

- Lichiditatea societății la data de 31.12.2023 era de 781.715 lei față de 704.448 lei la data de 31.12.2022 și 499.604 lei la sfârșitul anului 2021. Societatea nu beneficiază de credite bancare;
- La data de 31.12.2023, nu erau furnizori restanți;
- Câștigul mediu lunar pe salariat (lei/persoană) determinat pe baza cheltuielilor de natură salarială a fost de 4157 lei față de 3465 lei în anul 2022 și 3142 lei în anul 2021;
- Productivitatea muncii în unități valorice pe total personal mediu (lei/persoană) – 163.501 lei față de 137.614 lei prognozat și 141.045 lei realizat în anul 2022;
- Creanțe restante la data de 31.12.2023–13.276 lei la fel ca la sfârșitul anului 2022 .
- S-au respectat tarifele de închiriere stabilite prin decizia Consiliului de Administrație;
- Nu au fost reclamații cu privire la serviciile prestate de societate și nici cu privire raporturile contractuale;
- Pe site-ul societății au fost publicate toate documentele prevăzute de legislația în vigoare;

### **5. Principalele probleme cu care se confruntă societatea**

- Performanță energetică încă scăzută a clădirii, fapt care are ca rezultat creșterea cheltuielilor prin pierderea de energie termică pe timp de iarnă și climatizare neperformantă pe timp de vară;
- Infiltrații de apă din pânza freatică la demisolul clădirii, situație ce face imposibilă închirierea tuturor spațiilor destinate pentru producție;
- Lipsă sistem climatizare/încălzire în băi și în holurile de la etajele I și II, tronson I;
- Imposibilitatea de a contoriza consumul de energie electrică pentru fiecare spațiu închiriat (în prezent contorizarea se realizează la fiecare etaj), situație care generează explicații suplimentare față de chiriași;
- Necesitatea de a realiza o spălare generală a pereților pe partea exterioară în special a zonelor vitrate și necesitatea de a verifica sistemul de prindere a plăcilor alcobont ;
- Spațiile din interiorul clădirii aducătoare de venituri sunt relativ reduse, respectiv 2461.31 mp care reprezintă doar 46% din suprafața construită și 70,4% din suprafața utilă.

Având în vedere rezultatele obținute în cursul anului 2023, apreciez că împreună cu echipa societății putem prezenta garanții pentru îndeplinirea indicatorilor de performanță în anul financiar 2024 atât pentru Consiliul de Administrație cât și pentru directorul societății.

## **6. Indicatori de performanță**

### **6.1. Indicatori financiari**

1.Rata datoriilor către furnizori: sume restante datorate către furnizori = 0 lei față de 25.000 lei prevăzut deci în procent de 250 %. Punctajul în total indicator este 5 puncte. Aplicând procentul de 250% rezultă puncte recalculat de 12,50 puncte. Indicator îndeplinit.

2.Procentul costurilor cu forța de muncă: costuri salariale/costuri totale ale societății respectiv  $619.163/1.256.096 = 49,29\%$  față de 55% prevăzut, deci un procent de 111,58 %. Având în vedere că indicatorul are o pondere în total indicatori de 5% rezultă un quantum de 5,57 puncte. Indicator îndeplinit.

3.Lichiditate generală : active curente/pasive curente adică  $849.207/124.725=6,56\%$  față de 5,4 % prevăzut, indicator îndeplinit în procent de 121,60%. Punctajul în total indicatori este de 5%. Aplicând procentul de 121,60% rezultă un punctaj recalculat de 6,08 puncte. Indicator îndeplinit.

4.Creșterea volumului de servicii: valoarea actuală serviciilor - valoarea anterioara a serviciilor respectiv  $1.478.564 \text{ lei} - 1.263.184 \text{ lei} = 215.380 \text{ lei}$  față de 10.000 lei prevăzut, indicator îndeplinit în procent 2153,8%. Având în vedere că indicatorul are o pondere în total de 3% rezultă un quantum de 64,61 puncte. Indicator îndeplinit.

5.Rata de creștere a veniturilor: venit actual - venit anterior/venit anterior respectiv  $1.504.347 \text{ lei} - 1.269.406 \text{ lei}/1.269.406 \text{ lei} = 18,50 \%$  față de 1% prevăzut. Acest indicator are o pondere în total indicatori de 2%, iar recalculat reprezintă un punctaj de 37,01 puncte. Indicator îndeplinit.

Indicatorii financiari reprezintă 20 % din totalul indicatorilor de performanță, iar prin cumulul indicatorilor recalculați rezultă un procent de îndeplinire de 130,77%.

### **6.2 Indicatori nefinanciari**

1. Dezvoltarea capacității angajaților și a satisfacției acestora adică număr de personal care urmează cursuri de perfecționare/pregătire/formare profesională = 4 față de 1 prevăzut, care reprezintă 12% din total indicatori. Indicator îndeplinit.

2. Satisfacția clienților adică număr reclamații/număr reclamații rezolvate = 0 față de 0 prevăzut, indicator îndeplinit care reprezintă 6 % din total indicatori. Indicator îndeplinit.

3. Acoperire servicii prin respectarea clauzelor contractuale adică număr clauze contractuale nerespectate = 0 față de 0 prevăzut, indicator îndeplinit care reprezintă 2% din total indicatori. Indicator îndeplinit.

Indicatorii nefinanțari reprezintă 20% din totalul indicatorilor de performanță care a fost îndeplinit în procent de 100%.

### **6.3 Guvernanța Corporativă:**

1.Revizuirea, evaluarea și raportarea performanței directorului adică rapoarte trimestriale/semestriale/anuale = rapoarte întocmite, indicator îndeplinit care reprezintă 30% din total indicatori.

2. Stabilirea și respectarea politicilor de transparență și comunicare adică publicarea pe site-ul societății a tuturor documentelor prevăzute de Art. 51 din O.U.G 109/2011 = nu au fost situații de nepublicare, indicator îndeplinit care reprezintă 30% din total indicatori.

Indicatorii de guvernanță corporativă reprezintă 60% din totalul indicatorilor de performanță și a fost îndeplinit în procent de 100%.

Consiliul de Administrație,