



RAPORTUL ADMINISTRATORILOR
Companiei Municipale Imobiliara București SA
pentru situațiile financiare la 31 decembrie 2017

Introducere

Potrivit pct.489 din Reglementările contabile *privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate*, aprobate prin **OMFP nr.1802/2014**, Consiliul de Administrație elaborează pentru fiecare exercițiu financiar un raport care conține o prezentare fidelă a dezvoltării și performanței activităților Companiei și a poziției sale, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini cu care aceasta se confruntă.

Prezentarea este o analiză echilibrată și cuprinzătoare a dezvoltării și performanței activităților Companiei și a poziției sale, corelată cu dimensiunea și complexitatea activităților.

Potrivit pct. 490 din aceleași reglementări, Raportul se aprobă de către Consiliul de Administrație și se semnează, în numele acestuia, de președintele consiliului.

1 INFORMATII DESPRE COMPANIE

1.1 Informații generale

Compania Municipală Imobiliara București S.A. (CMIB S.A. sau Compania) a fost înființată prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB) nr. 136 din 11.04.2017.

Compania Municipală Imobiliara București S.A. are sediul în localitatea București, Str. Aristide Demetriade, nr. 2, sector 1, este înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9350/2017, cod unic de înregistrare RO 37764910 și desfășoară următoarele activități:

Activitatea principală a societății:

6832 ADMINISTRAREA IMOBILELOR PE BAZĂ DE COMISION SAU CONTRACT

Activități secundare ale societății:



- 8121** Activități generale de curățenie interioară a clădirilor
- 6810** Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii
- 6820** Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau în leasing
- 6831** Agenții imobiliare
- 6832** Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract

CMIB S.A. este o societate comercială pe acțiuni, cu capital majoritar de stat, care s-a organizat și funcționează pe bază de gestiune economică.

Capitalul social subscris și vărsat inițial a fost de **120.000 lei**, aport în numerar.

Capitalul social inițial este împărțit în 12.000 acțiuni nominative, fiecare în valoare de 10 lei, subscrise de acționari după cum urmează:

- **MUNICIPIUL BUCUREȘTI prin CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** un număr de 11.988 acțiuni, reprezentând 99,9 % din capitalul social;

- **SERVICE CICLOP S.A.** un număr de **12** acțiuni, reprezentând 0.1% din capitalul social.

Aportul acționarilor la capitalul social este următorul:

- **MUNICIPIUL BUCUREȘTI prin CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI** – 119.880 lei;

- **SERVICE CICLOP S.A.** – 120 lei.

Ulterior, în ședința Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 12.09.2017 a fost aprobată majorarea capitalului social cu **238.000 lei**, aport în numerar al acționarului majoritar.

Structura acționariatului a devenit

Nr. crt.	Denumire Acționar	Cota %	Număr de acțiuni	Valoare totală lei
1.	Municipiul București prin Consiliul General al Municipiului București	99.9665	35.788	357.880
2.	Service Ciclop S.A.	0,0335	12	120
	TOTAL	100,0000	35.800	358.000

Capitalul social este înregistrat la Registrul Comerțului.



Ulterior, în ședința Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor din data de 11.12.2017 a fost aprobată majorarea capitalului social cu **56.777.000 lei**, aport în numerar al acționarului majoritar.

Majorarea de capital social a fost vărsată în luna decembrie 2017, iar operațiunile de înregistrare la Registrul Comerțului s-au realizat în prima parte a anului 2018.

După această operațiune, structura acționariatului este:

Nr. crt.	Denumire acționar	Cota %	Număr de acțiuni	Valoare totală lei
1.	Municipiul Bucuresti prin Consiliul General al Municipiului București	99,9998	5.713.488	57.134.880
2.	S.C. Service Ciclop S.A.	0,0002	12	120
	TOTAL	100,0000	5.713.500	57.135.000

Potrivit pct. 8. din *Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate* aprobate prin OMFP nr.1802/2014, CMIB S.A. este **entitate de interes public**, deoarece “*entități de interes public înseamnă societățile/comaniile naționale, societățile cu capital integral sau majoritar de stat și regiile autonome*”.

1.2. Organizarea și funcționarea Companiei

Organizarea și funcționarea Companiei sunt în conformitate cu dispozițiile prevăzute de **Ordonanța de urgență nr.109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice**, cu modificările și completările ulterioare, și, unde aceasta nu dispune, cu dispozițiile prevăzute de **Legea societăților nr. 31/1990**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și cu dispozițiile **Legii nr. 287/2009 privind Codul civil**, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Compania este condusă de Adunarea Generală a Acționarilor. Aceasta are atribuții și competențe stabilite prin statut, conform legii.



Adunarea Generală a Acționarilor (AGA) este organul de conducere al societății, care decide asupra activității acesteia și asigură politica economică și comercială, fiind compusă din acționari sau reprezentanți ai acestora.

Astfel, la data aprobării prezentelor situații financiare, împuterniciții acționarilor în AGA sunt:

1. Circa Honorius Edward Adrian - reprezentant CGMB
2. Tudor Tim Ionescu - reprezentant CGMB
3. Ardeleanu Mircea – reprezentant Ciclop Service SA

Compania este administrată, la data aprobării prezentelor situații financiare, în sistem unitar, de Consiliul de administrație, format din 7 membri, desemnați de adunarea generală a acționarilor, ce își desfășoară puterile împreună, respectiv:

1. Oana Mihaela BARBU - administrator executiv - Director General
2. Teodora STOIAN - președinte
3. Adriana PĂUNICĂ - membru
4. Iulia Elena NISTOR - membru
5. Alexandru BOTEZATU – membru
6. Mihai ANDREI – membru
7. Daniel VLĂSCEANU - membru

Atribuțiile, competențele și responsabilitățile exercitate de COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI S.A se realizează pe baza următoarelor principii:

- securitatea serviciului;
- tarifarea echitabilă;
- rentabilitatea, calitatea și eficiența serviciului;
- transparența și responsabilitatea publică, incluzând consultarea cu utilizatorii acestora;
- continuitatea din punct de vedere cantitativ și calitativ;
- adaptabilitatea la cerințele cetățenilor;
- accesibilitatea egală a cetățenilor, pe baze contractuale;

Organizarea, atribuțiunile și responsabilitățile compartimentelor organizatorice sunt descrise în mod clar în cadrul Regulamentul de organizare și funcționare al Companiei.



2. DIRECTII DE ACTIUNE ALE MANAGEMENTULUI COMPANIEI PENTRU PERIOADA 2017 - 2018

În cursul anului 2017 acțiunile managementului Companiei s-au concentrat pe:

- Pregătirea Companiei pentru desfășurarea, în anul 2018, a activităților prevăzute în actul constitutiv;
- Obiectivele propuse pentru anul 2018;
- Urmărirea riguroasă a cheltuielilor.

2.1 Pregătirea condițiilor pentru desfășurarea activității prevăzute în actul constitutiv:

Pentru **anul 2017 s-au stabilit și s-au realizat** următoarele obiective:

- Definitivarea organigramei sub forma unei scheme a căilor ierarhice și de comunicare între compartimentele Companiei, precum și aprobarea acesteia;
- Stabilirea numărului necesar de personal și a competențelor acestuia în funcție de necesitățile Companiei în anul 2017;
- Definitivarea și aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Companiei;
- Definitivarea și aprobarea Regulamentului de Ordine Interioară al Companiei;
- Aprobarea Planului de afaceri pentru perioada 2017 – 2018;
- Încadrarea cu personal de specialitate, bine pregătit profesional. La sfârșitul anului 2017 erau încadrați 2 salariați. Încadrările s-au făcut cu respectarea prevederilor Legii nr.53/2003 privind Codul Muncii, cu modificările și completările ulterioare.
- Planificarea numărului de personal al societății, corespunzător volumului de activitate planificat pentru anul 2018;
- Demararea acțiunilor pentru obținerea autorizațiilor legale, după caz, pentru desfășurarea activității.

2.2 Obiectivele propuse pentru anul 2018, realizate sau în curs de realizare la data prezentării prezentului raport, sunt:

- elaborarea Bugetului de Venituri și Cheltuieli pe anul 2018;
- stabilirea Strategiei Anuale de Achiziții Publice - SAAP 2018;



- stabilirea indicatorilor cantitativi și calitativi pentru managementul/gestionarea portofoliului de procese de achiziții al SAAP 2018;
- stabilirea și aprobarea Programului Anual al Achizițiilor Publice (PAAP) din cadrul SAAP 2018;
- stabilirea Sistemului de Control Intern Managerial;
- angajarea numărului de personal calificat necesar desfășurării activităților autorizate ale societății;
- perfecționarea și specializarea profesională a salariaților, corespunzător reglementărilor în materie;
- Pregătirea documentației pentru obținerea certificărilor ISO 9001:2015 și ISO 14001:2015.

2.3 Urmărirea riguroasă a cheltuielilor

Pentru controlul cheltuielilor, administratorii au acționat și acționează în principal pe următoarele direcții:

- La încadrarea personalului și a cheltuielilor de natura salarială nu vor fi depășite numărul și nivelul stabilite prin BVC aprobat;
- Realizarea tuturor achizițiilor de bunuri și servicii se va face prin asigurarea unor condiții de transparență și competiție reală între ofertanți;
- Verificarea oportunității fiecărei propuneri de achiziție de bunuri și servicii, faptul de a fi fost prevăzută în Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat nefiind o condiție suficientă;
- Politica de angajare de personal va urmări nivelul de pregătire, precum și importanța și complexitatea posturilor.

3. ADMINSTRAREA RISCURILOR

Prima etapă în cadrul analizei riscurilor vizează identificarea expunerii CMIB S.A. față de evenimente cu caracter incert și cu impact potențial asupra desfășurării normale a activității acesteia. În acest sens, se au în vedere principalele activități ce se vor desfășura conform



obiectului de activitate, precum și factorii interni și externi ce pot exercita influențe asupra Companiei.

La nivelul Companiei se va constitui o echipă de gestionare a riscurilor și va fi aprobată o procedură de gestionare a riscurilor. La nivelul tuturor compartimentelor se va acționa pentru identificarea riscurilor și pentru luarea de măsuri pentru diminuarea sau eliminarea acestora.

4. SITUAȚIA INDICATORILOR LA 31.12 2017

Situația indicatorilor Companiei Municipale Imobiliara București S.A. este prezentată în **Situațiile financiare** întocmite potrivit *Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr.470/2018 privind principalele aspecte legate de întocmirea și depunerea situațiilor financiare anuale și a raportărilor contabile anuale ale operatorilor economici la unitățile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, precum și pentru modificarea și completarea unor reglementări contabile*, precum și în **Notele explicative** anexate acestora.

1. Oana Mihaela BARBU - administrator executiv - Director General
2. Teodora STOIAN – președinte
3. Adriana PĂUNICĂ – membru
4. Iulia Elena NISTOR – membru
5. Alexandru BOTEZATU – membru
6. Mihai ANDREI – membru
7. Daniel VLĂSCEANU - membru