



RAPORTUL ADMINISTRATORILOR
Companiei Municipale Imobiliara București SA
pentru situațiile financiare la 31 decembrie 2018

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

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.

Compania are deschise următoarele **puncte de lucru**, înregistrate:

- Bd. Regina Elisabeta nr. 28, corp A, et 1 si 2, cam 12 si 22, sect 5, Bucuresti
- Bd. Regina Elisabeta nr. 16, et 5, cam 22, 23 si 29, sect 3, Bucuresti

- Sos. Baba Novac, nr. 9, cam 23-35, sect 3, Bucuresti

Compania desfășoară, conform obiectului de activitate, 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.

În ședința Adunării Generale Extraordinare a Acționarilor nr.29 din data de 18.09.2018, **a fost aprobată majorarea capitalului social cu 190.000.000 lei**, aport în numerar al acționarului majoritar.

Această majorare a fost aprobată de Consiliul General al Municipiului București prin Hotărârea nr.638/26.09.2018.

Scopul majorării de capital social era de a susține activitatea Companiei în vederea îndeplinirii obiectului de activitate, prin realizarea următoarelor investiții:

	Nr. buc.	Preț (lei, fără TVA)	Preț (lei, cu TVA)
Clădiri pentru clinici	5	21.657.600,00	25.772.544,00
Clădiri pentru cămine seniori	6	78.255.000,00	93.123.450,00
Apartamente	100	32.900.000,00	39.151.000,00
Cheltuiala cu amenajarea		26.881.934,00	31.953.006,00
Total	X	159.694.534,00	190.000.000,00



Cu toate că, prin art. 3 din HCGMB nr.638 din 26.09.2018, a fost aprobată și vărsarea sumei în cuantum de 190.000.000 lei, reprezentând aportul Municipiului București, prin Consiliul General al Municipiului București la majorarea capitalului social al Companiei Municipale Imobiliara București SA, vărsarea majorării de capital social nu a fost realizată.

Astfel, la 31.12.2018, Compania are înregistrat un capital social de 247.135.000 lei, din care:

- Capital social vărsat de 57.135.000 lei;
- Capital social nevărsat de 190.000.000 lei.

După această operațiune, structura acționariatului este:

Nr.	Denumire acționar	Cota %	Număr de acțiuni	Valoare total lei
1.	Municipiul Bucuresti prin Consiliul General al Municipiul București	99,9999514437	24.713.488	247.134.880
2.	S.C. Service Ciclop S.A.	0,0000485563	12	120
	TOTAL	100,0000	24.713.500	247.135.000

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*”.

Organizarea și funcționarea Companiei

Organizarea și funcționarea Companiei sunt în conformitate cu dispozițiile prevăzute de **Ordonanța de urgență nr.109/2011 privind guvernanta 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. Teodora STOIAN - președinte
2. Adriana PĂUNICĂ – membru
3. Iulia Elena NISTOR - membru
4. Bogdan BOTEZATU – membru
5. Mihai ANDREI – membru
6. Daniel VLĂSCEANU – membru
7. Adrian BLEJAN – membru

Conducerea executivă a Companiei în anul 2018, a fost asigurată de **Directorul general**, în baza Contractelor de mandat emise ca urmare a Deciziilor Consiliului de Administrație, astfel:

- În perioada 01.01.2018 – 31.01.2018 – dna SPAN Laura Diana;
- În perioada 01.02.2018 – 14.06.2018 – dna BARBU Oana Mihaela;
- În perioada 15.06.2018 – 26.07.2018 – dl.GOGESCU Iulian Dan;
- În perioada 27.07.2018 – în prezent – dna MIHAILOVICI Virginia.

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. Activitățile principale derulate în cursul anului 2018

✓ A fost întocmită documentația și a fost obținută **certificarea ISO 9001:2015 și certificarea ISO 14001:2015.**

Adoptarea unui sistem de management pentru Calitate bazat pe standardul ISO 9001 contribuie la optimizarea propriului sistem de management și sporește vizibilitatea și competitivitatea pe piață, fiind o cerință indispensabilă pentru introducerea serviciilor pe care le oferim pe piață.

Principalele beneficii ale implementării sistemului de management integrat calitate – mediu implementat, sunt:

- Garantarea modalității de realizare a serviciului oferit
- garantarea îmbunătățirii calității în timp
- creșterea competitivității pe piață
- îmbunătățirea prestațiilor și reducerea costurilor de management
- îmbunătățirea comunicării interne, îmbunătățirea implicării conducerii și atenție către resursele umane.

✓ A fost efectuat un studiu de piață privind **relocarea Spitalului clinic de Chirurgie OMF „Prof. dr. Dan Theodorescu” și a Facultății de Medicină Dentară a UMF „Carol Davila”**



Studiul de piață a fost efectuat la solicitarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București pentru identificarea unui spațiu în vederea relocării Spitalului clinic de Chirurgie OMF „Prof. dr. Dan Theodorescu” și Facultății de Medicină Dentară a UMF „Carol Davila”. Studiul a fost finalizat și transmis Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, pentru utilizare.

✓ **Compania** a început, cu luna noiembrie 2018, **desfășurarea activităților rezultate din derularea contractului de delegare a gestiunii serviciului public de administrare a fondului imobiliar** aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București (domeniul privat al statului).

Contractul de delegare a gestiunii serviciului public de interes local, privind activitățile de întreținere și reparații curente aduse fondului imobiliar aflat în proprietatea Municipiului București și/sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București a fost semnat ca urmare a aprobării prin H.C.G.M.B. nr.538/ 23.08.2018.

✓ **Compania Municipală Imobiliara București SA a modernizat sistemul de încasare a chiriilor pentru spațiile locative sau comerciale care aparțin fondului imobiliar** aflat în proprietatea Municipiului București sau în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

Prin această modernizare, titularii de contracte de închiriere pentru locuințe sau spații comerciale **pot plăti contravaloarea chiriilor la orice sucursală BCR și la pay-point-urile** instalate în mai multe sucursale ale BCR.

Compania Municipală Imobiliara București a încheiat o **convenție cu Banca Comercială Română** pentru serviciile de încasare a facturilor emise de Companie, pe bază de cod de bare. Pentru a face posibil acest sistem de încasare a chiriilor a fost nevoie și de implementarea unui program performant de emitere a facturilor cu cod de bare și de transmitere în sistem electronic a acestora.

Această măsură va duce la **eficientizarea întregului proces de încasare a chiriilor și va scurta substanțial timpii** de așteptare pentru plata facturilor. Până acum toate aceste operațiuni se făceau manual. Datele erau înscrise pe fișe de carton, aceasta fiind și singura modalitate de ținere a evidenței contabile a tuturor chiriilor. Procesul era greoi și ineficient: chiriașul trebuia să stea la coadă de două ori - o dată pentru a completa o dispoziție de plată la contabilitate și a doua oară la casierie, pentru a achita factura. Odată cu noul program de facturare totul se face electronic, iar plata se poate realiza ușor și rapid, inclusiv la aceste pay-point-uri.



✓ **Compania Municipală Imobiliara București SA** a întreprins demersuri de **cercetare a pieței**, în urma solicitărilor primite de la Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București. Prin adresa nr. 18596 din 13.08.2018, a fost solicitată achiziția de către CMIB SA și închirierea către ASSMB a unei clinici dedicate diagnosticului și tratamentului afecțiunilor oncologice ale femeilor, clinica "Femina", precum și a patru centre medicale ambulatorii, "Sf. Agatha", în cadrul spitalelor aflate în subordinea Primăriei Municipiului București (Spitalul Clinic Dr. Ion Cantacuzino, Spitalul de Obstetrică și Ginecologie Panait Sârbu, Spitalul Clinic Filantropia, Spitalul Clinic Malaxa, Spitalul Clinic Colentina).

În acest sens, **au fost vizionate și identificate de către toți angajații companiei, în fiecare sector al capitalei, imobile** care să corespundă criteriilor solicitate de către ASSMB prin adresele transmise pe mail la office@cmibsa.ro, sau **direct la sediul companiei**.

Prin Hotărârea nr. 697 din data de 18.10.2018, Primăria Municipiului București a decis ca achiziția acestor imobile să se realizeze de către Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București.

✓ **A fost întocmit studiul de piață în vederea achiziției de terenuri pentru autobazele Societății de Transport București SA (STB SA).**

În urma comenzii ferme numărul 188507/04.10.2018 Compania a încheiat un Contract de Prestări Servicii de cercetare de piață privind amplasamentele posibile pentru dezvoltarea STB SA.

✓ **Compania Municipală Imobiliara București SA a întreprins demersuri pentru achiziția clădirii de birouri și spații comerciale din Bd. Regina Elisabeta, nr. 28, sect. 5, București.**

Consiliul de Administrație a avizat, în ședința din data de 29.05.2018, iar prin Hotărârea nr. 26/29.05.2018 Adunarea Generală a Acționarilor a aprobat demararea procedurilor de evaluare și negociere pentru achiziția clădirii de birouri situată în imobilul din adresa B-dul Regina Elisabeta nr. 28, sector 5, București. De asemenea, prin Hotărârea nr. 33/13.11.2018, Adunarea Generală a Acționarilor a aprobat emiterea unei oferte ferme de cumpărare a imobilului cu suprafața utilă de 2067mp.

Proprietatea imobiliară comercială situată în Bd. Regina Elisabeta, nr. 28, sector 5, București, poate fi utilizată atât ca spații de birouri și casierii pentru **Compania Municipală Imobiliară București**



SA, pentru deservirea clienților, cât și pentru închirierea spațiilor către alți agenți economici, obținându-se astfel venituri.

Menționăm că, în momentul de față acest imobil are un grad de ocupare 91,57 % și produce un venit net efectiv anual în valoare de minim 216.163,18 Euro.

✓ Pentru dezvoltarea fondului locativ. **Compania Municipală Imobiliara București SA a întocmit documentațiile și a inițiat procedurile de achiziție pentru cumpărarea a 100 de apartamente și 6 imobile cu destinația "cămine pentru seniori".**

Pentru a veni în întâmpinarea eforturilor Primăriei Capitalei de a găsi soluții eficiente la o problemă majoră, respectiv criza de locuințe din București, a fost publicat anunțul și documentația pentru achiziția a 100 de apartamente de pe piața liberă.

La Primăria Capitalei sunt înregistrate, în acest moment, peste 2.500 de cereri de repartizare de locuințe, aceasta fiind premiza de la care s-a pornit în derularea proiectului CMIB. Astfel, într-o primă etapă, se urmărește achiziționarea a 100 de apartamente (10 garsoniere, 40 de apartamente cu două camere, 40 de apartamente cu trei camere și 10 apartamente cu 4 camere).

Valoarea totală a proiectului este estimată la 39.151.000 de lei (suma include TVA). **Compania a lansat către toți dezvoltatorii imobiliari invitații de a trimite oferte pentru apartamente** cu una, două, trei sau patru camere, confort 1, situate în oricare dintre sectoarele Municipiului București, publicând **anunțul** pentru depunerea ofertelor și **caietul de sarcini** cu toate condițiile de participare atât pe site-ul companiei, www.cmibsa.ro, cât și în presă. Orice investitor a putut depune o ofertă care să vizeze cel puțin 10 apartamente situate în același imobil. Selectarea a urmărit acele apartamente ce corespund întocmai criteriilor anunțate.

Apartamentele pe care Compania Municipală Imobiliara București le va cumpăra la finalul procesului de evaluare trebuie să respecte prevederile Legii nr.114/1996 și să nu se afle pe lista imobilelor expertizate tehnic încadrate la risc seismic gradele I, II, III.

Banii pentru derularea acestui proiect au fost alocați de Primăria Capitalei, prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB 638/26.09.2018), iar achiziția se va realiza imediat ce va fi înregistrată încasarea aprobată.

De asemenea, Compania Municipală Imobiliara București SA a inițiat demersurile privind **procedura de achiziție pentru 6 clădiri cu destinația – cămine pentru seniori.** Acest proiect a



fost realizat de către Companie, pentru a veni în întâmpinarea solicitărilor primite de la Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București, în vederea deschiderii a 6 noi centre pentru seniori, câte unul în fiecare sector al capitalei. Valoarea totală a proiectului este estimată la 93.123.450 de lei (suma include TVA).

Anunțul pentru depunerea ofertelor și caietul de sarcini cu toate condițiile de participare au fost publicate pe site-ul companiei, www.cmibsa.ro, cât și în presă.

Selectarea va urmări acele imobile ce corespund întocmai criteriilor anunțate. Banii pentru derularea acestui proiect au fost alocați de Primăria Municipiului București, prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București (HCGMB 638/26.09.2018), iar achiziția se va realiza imediat ce va fi înregistrată încasarea fondurilor aprobate.

✓ Au fost executate **lucrări pentru Centrul de Creație, Artă și Tradiție al Municipiului București.**

Conform comenzii nr. 26269 din data de 19.12.2018, Compania a executat lucrări de întreținere și curățare jgheaburi și burlane (eliminare vegetație), precum și curățarea pervazurilor, glafurilor, copertinelor și aticurilor de zăpadă, la sediul din Piața Lahovari, nr. 7, sector 1.

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 2018

Situația indicatorilor Companiei Municipale Imobiliara București S.A. este prezentată în **Situațiile financiare** întocmite potrivit *Ordinului Ministrului Finanțelor Publice nr.10/2019 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 și pentru reglementarea unor aspecte contabile, precum și în **Notele explicative** anexate acestora.*

Consiliul de Administrație,
Teodora STOIAN - Președinte