

RAPORT DE EVALUARE
a activității directorilor UNIVERS T S.A. pentru anul 2018

Prezentul Raport a fost elaborat în spiritul practicilor și principiilor guvernantei corporative, în scopul de a optimiza procesele și relațiile manageriale constituite la nivelul societății, pentru creșterea responsabilității manageriale, în baza prevederilor din Ordonanța de Urgență nr. 109/ 2011 cu modificările și completările ulterioare.

Raportul are la bază Planul de Management al UNIVERS T SA, aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 14 din 14.08.2018 și respectă indicatorii de performanță prevăzuți prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 24 din 22.11.2018. Datele prezentate au la bază rapoartele înaintate de directorii societății și aprobate prin Hotărâri ale Consiliului de Administrație, după cum urmează:

- Raportul directorilor UNIVERS T SA pentru trimestrele I și II, aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 16/2018
- Raportul directorilor UNIVERS T SA pentru trimestrul III, aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 18/2018
- Raportul directorilor UNIVERS T SA pentru trimestrul IV, aprobat prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 6/2019

În perioada 01.01.2018 - 17.06.2018, conducerea a fost asigurată de directorii Universt T S.A care au fost numiți prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 34/27.10.2017 și în baza contractelor de mandat nr. 1729/06.11.2017 (Director General- Dl. Muresan Aurelian), 1627/17.10.2017 (Director General Adjunct- Dl. Luca Viorel, contract încheiat la data de

16.02.2018) și 1628/17.10.2017 (Director General Adjunct- D-nul Lungu Valentin, contract încheiat la data de 16.02.2018), în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 109/30.11.2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice.

Începând cu data de 18.06.2018 au fost numiți noii directori, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 109/ 011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, în baza unei selecții efectuate de Consiliul de Administrație al UNIVERS T SA. Directorii Universt T S.A au fost numiti prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 11/15.06.2018 și în baza contractelor de mandat nr. 971/18.06.2018 (Director General- D-na Mariana Carmen Leș), 972/18.06.2018 (Director General Adjunct – Aurelian Calin Mureșan), 973/18.06.2018 (Director General Adjunct- D-na Brîndușa Alina Mândru).

În vederea executării mandatului, directorii societății au întocmit și prezentat Consiliului de Administrație Componenta de Management din Planul de Administrare al Universt T S.A., adoptată prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 14 din 14.08.2018. De asemenea, prin Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 24 din 22.11.2018 s-au stabilit indicatorii de performanță pentru evaluarea eficienței activității directorilor.

Situația indicatorilor economico-financiari pe anului 2018.

UNIVERS T S.A. a desfășurat în cursul anului 2018 activități economice care constau în:

- Servicii de alimentație publică;
- Servicii hoteliere;
- Activități de agrement;
- Adminstrarea spațiilor din dotare.

Activitatea desfășurată pe parcursul anului 2018 la UNIVERS T SA, conform obiectului de activitate autorizat a condus la înregistrarea următoarelor rezultate economico-financiare:

| Indicator economic | Prevederi 2018 | Realizări 2018 | % |
|---|---------------------|---------------------|---------------|
| Venituri -Restaurant | 2,145,000.00 | 2,178,030.00 | 101.54 |
| Venituri-Hotel și săli de conferință | 2,482,000.00 | 2,503,524.00 | 100.87 |
| Venituri -Activități de Agreement | 68,000.00 | 77,163.00 | 113.48 |
| Venituri -Cota de asociere cu SC Julius Mall Cluj SRL și United Business Center | 3,080,000.00 | 3,104,072.00 | 100.78 |
| Venituri din variația stocurilor – producție restaurant | 950,000.00 | 966,727.00 | 101.76 |
| Alte venituri din servicii prestate | 0.00 | 2,800.00 | 0.00 |
| Alte venituri din exploatare | 86,000.00 | 92,391.00 | 0.00 |
| Venituri financiare | 6,700.00 | 138,771.00 | 2071.21 |
| Venituri preluate din decontul de asociere cu Julius Mall și United Business Center | | 26,802,686 | |
| Total venituri | 8,817,700 | 35,866,164 | 406.75 |
| I.Cheltuieli de exploatare, din care: | 7,605,580.00 | 7,781,204.00 | 102.31 |
| 1. Cheltuieli materiale și servicii | 2,881,400.00 | 3,239,825.00 | 112.44 |
| 2. Cheltuieli cu personalul | 3,577,430.00 | 3,441,180.00 | 96.19 |
| 3.Cheltuieli cu amortizările | 812,100.00 | 810,193.00 | 99.77 |
| 4. Cheltuieli de protocol | 8,000.00 | 6,616.00 | 82.70 |
| 5. Cheltuieli de reclamă și publicitate | 90,000.00 | 87,967.00 | 97.74 |
| 6.Cheltuieli cu impozite, taxe, etc | 183,900.00 | 180,833.00 | 98.33 |

| | | | |
|---|------------------|-------------------|---------------|
| 7. Alte cheltuieli de exploatare | 52,750.00 | 14,590.00 | 27.66 |
| II. Cheltuieli financiare | 203,800.00 | 362,615.00 | 177.93 |
| Cheltuieli preluate din decontul de asociere cu Iulius Mall și United Business Center | | 22,976,085.00 | 0.00 |
| Total cheltuieli | 7,809,380 | 31,119,904 | 398.49 |
| Rezultatul brut | 1,008,320 | 4,746,260 | 470.71 |

La nivelul veniturilor, , acestea au fost depășite pe fiecare linie, veniturile totale realizate în valoare de 35.512.454 lei reprezentând 402,74% din cifrele prevăzute în buget. Cheltuielile înregistrate, în sumă de 30.766.194 lei, care includ cheltuielile preluate din deconturile de asociere cu Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center, sunt aferente veniturilor realizate în exercițiul financiar încheiat, și reprezintă 393,96 % din prevederile bugetare.

Rezultatul brut realizat în anul 2018 în valoare de 4,746,260 lei, reprezintă 470,71% din prevederile din buget, procent realizat ca urmare a creșterii veniturilor din activitatea de bază, a optimizării cheltuielilor, dar și datorită deconturilor preluate de la Iulius Mall Cluj SRL și United Business Center.

Urmare a măsurilor implementate de noul management, raportat la anul anterior, în anul 2018 s-a înregistrat o creștere a veniturilor cu 2,10%, respectiv o reducere a cheltuielilor cu 3,73% din activitatea de bază.

Modul de îndeplinire a indicatorilor de performanță la 31.12.2018

În tabelul de mai jos sunt prezentate indicatorii de performanță anexă la contractele de mandat ale conducerii societății, criteriile care au fost depășite fiecare în parte, iar *gradul global de îndeplinire a indicatorilor și obiectivelor de performanță pe anul 2018 a fost de 1,40.*

| Indicator | UM | 2018 |
|-----------|----|------|
| | | |

| Nr crt. | | Formula de calcul | | Nivel indicator - prevederi | Nivel indicator - realizări | Grad de îndeplinire | Pondere indicator | Grad de îndeplinire ponderat |
|--|---|---|----------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| I. Indicatori financiari | | | | | | | 20 | 32.91 |
| 1 | Marja profitului net | (profit/CAnet)*100 | % | 10 | 11.21 | 112.10 | 4 | 4.48 |
| 2 | Perioada de recuperare a creanțelor | creanțe restante x 365/CA | zile | 29 | 13.56 | 213.84 | 4 | 8.55 |
| 3 | Cheltuieli la 1000 lei venit | cheltuieli totale/venituri totale*1000 | lei | 926.5 | 867.67 | 106.78 | 4 | 4.27 |
| 4 | Fluxul de numerar | | | >0 | >0 | 100.00 | 4 | 4.00 |
| 5 | Încadrarea în perioada de plată a datoriilor | datorii restante x 365/CA | zile | 29 | 10.00 | 290.00 | 4 | 11.60 |
| II. Indicatori operaționali; servicii publice | | | | | | | 30 | 57.39 |
| 1 | Gradul de ocupare al camerelor | nr camere ocupate/ total camere | % | 58 | 70.32 | 121.24 | 10 | 12.12 |
| 2 | Rata opiniilor favorabile | nr. opinii favorabile/nr. opinii exprimate | % | 80 | 83 | 103.75 | 5 | 5.19 |
| 3 | Realizarea planului de investiții | | % | 70 | 112.83 | 161.19 | 5 | 8.06 |
| 4 | Realizarea veniturilor din activități hoteliere și de alimentație publică | Venituri activități hoteliere+venituri activități alimentație publică | lei | 3,200,000 | 4,442,562 | 138.83 | 5 | 6.94 |
| 5 | Productivitatea muncii | Venituri totale/ Nr. mediu de personal | lei / salariat | 120,000 | 601,906 | 501.59 | 5 | 25.08 |
| III. Indicatori guvernanta corporativă | | | | | | | 50 | 50 |

| | | | | | | | | |
|------------------------|--|--|----|--------|--------|--------|------------|---------------|
| 1 | Transparența privind publicarea pe pagina de internet a obligațiilor de raportare | conform OUG 109/2011 | % | 100 | 100.00 | 100.00 | 15 | 15.00 |
| 2 | Elaborarea și prezentarea la timp a rapoartelor trimestriale, semestriale și anuale privind execuția mandatului conform legislației, inclusiv a indicatorilor de performanță | respectare termene din OUG 109/2011; HCJ | % | 100 | 100.00 | 100.00 | 15 | 15.00 |
| 3 | Dezvoltarea sistemului de control intern managerial | standarde de sistem implementate | nr | min 12 | 12.00 | 100.00 | 20 | 20.00 |
| Total ponderi % | | | | | | | 100 | 140.30 |

Pe parcursul întregului an, conducerea Univers T S.A. a urmărit îndeplinirea cu celeritate a obiectivelor societății în contextul unei creșteri economice, a creșterii standardelor de calitate și a gradului de notorietate a complexului, precum și întărirea capacității administrative a societății prin îmbunătățirea parametrilor de planificare, organizare, coordonare și control a activității.

Președinte al Consiliului de Administrație
Daniel Vaman