



**SCRISOARE DE AȘTEPTĂRI
PENTRU ORGANELE DE ADMINISTRARE ALE SOCIETĂȚII
CENTRUL DE AFACERI FLANDRA VÂLCEA SA
ÎN PERIOADA 2022-2026**

I. Introducere

Prezentul document a fost întocmit în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, și ale Hotărârii Guvernului nr.722/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice.

Scrisoarea de așteptări reprezintă un document de lucru care conține performanțele așteptate de la organele de administrare și conducere și politica acționarilor privind administrarea și conducerea întreprinderii publice în vederea asigurării scopului societății acela de a furniza servicii de afaceri de calitate pentru firmele și alte persoane juridice și fizice ce își desfășoară activitatea în spațiile închiriate de societatea Centrul de Afaceri Flandra Vâlcea SA..

II. Legislația specifică, domeniul de activitate și descrierea activității:

Organele de administrare și de conducere ale întreprinderii publice trebuie să cunoască prevederile legale specifice activității societății. Astfel, normele legale ce reglementează activitatea societății Centrul de Afaceri Flandra Vâlcea SA sunt:

1. Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, cu modificările și completările ulterioare;
2. Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
3. Hotărârea Guvernului nr.722/2016 privind normele de aplicare a OUG nr.109/2011;
4. Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
5. Legea nr.82/1991 - Legea contabilității, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
6. Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
7. Hotărârea Guvernului nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
8. Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare;
9. Ordonanța Guvernului nr.119/1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv, republicată;
10. Legea nr.672/2002 privind auditul public intern, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
11. Legea nr.319/2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare;
12. H.G. nr.1425/2006 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor Legii securității și sănătății în muncă nr.319/2006, cu modificările și completările ulterioare;
13. Legea nr.53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Societatea Centrul de Afaceri Flandra – Vâlcea S.A. este persoană juridică română, având forma juridică de societate pe acțiuni, în conformitate cu legislația română aplicabilă.

Societatea Centrul de Afaceri Flandra – Vâlcea S.A. este înființată în urma unui parteneriat inițiat între Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea, Consiliul Județean Vâlcea, Camera de Comerț și Industrie Vâlcea și Guvernul Comunității Flamande din Belgia și, în prezent are trei acționari după cum urmează: Municipiul Râmnicu Vâlcea cu un aport la capitalul social de 49,9%, respectiv 116720 acțiuni nominative, Județul Vâlcea cu un aport la capitalul social de 42,1%, respectiv 98.474 acțiuni nominative și Camera de Comerț și Industrie Vâlcea cu un aport la capitalul social de 8%, respectiv 18.714 acțiuni nominative.

Societatea Centrul de Afaceri Flandra-Vâlcea S.A își desfășoară activitatea în domeniul principal de activitate Cod CAEN Grupa 682 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate; activitatea principală fiind Clasa 6820- Închirierea și subînchirierea bunurilor proprii sau închiriate.

Scopul societății este de a furniza servicii de afaceri pentru firme și alte persoane juridice și fizice, în special pentru întreprinderi micro, mici și mijlocii.

III. Clasificarea întreprinderii publice

Societatea Centrul de Afaceri Flandra-Vâlcea S.A. este întreprindere publică, în sensul dispozițiilor prevăzute la art.2 pct.2 lit.b) din O.U.G. nr.109/2011.

Administrarea societății se face în sistem unitar, conform dispozițiilor art.137 din Legea nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind societățile.

IV. Principiile care guvernează activitatea societății:

Activitatea societății este organizată cu respectarea următoarelor principii și strategii locale:

- a) rezolvarea problemelor de ordin economic, social și de mediu;
- b) dezvoltarea regională;
- c) dezvoltarea întreprinderilor micro, mici și mijlocii;
- d) stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii, cercetare științifică și dezvoltare tehnologică și inovare.

V. Rezumatul strategiei locale în domeniul în care acționează societatea Centrul de Afaceri Flandra – Vâlcea S.A.

Acționarii: Municipiul Râmnicu Vâlcea, Consiliul Județean Vâlcea și Camera de Comerț și Industrie Vâlcea își propun ca obiective strategice:

- Orientarea către client. Preocuparea permanentă pentru creșterea gradului de încredere al clienților și pentru asigurarea transparenței legate de acțiunile întreprinse;
- Atragerea de noi surse financiare și fonduri direcționate către modernizarea societății, creând astfel noi perspective de dezvoltare profesională și noi standarde de calitate pentru serviciile prestate și respectarea normelor europene de mediu;
- Asigurarea serviciilor de calitate la prețuri accesibile;
- Rentabilitate, atingerea indicatorilor de performanță anual;
- Menținerea și aplicarea unui Sistem de management integrat.

Totodată, se are în vedere dialogul cu consiliul de administrație cu privire la maximizarea valorii afacerii prin îmbunătățirea performanței și a unui management eficient.

VI. Viziunea generală a acționarilor cu privire la misiunea și obiectivele întreprinderii publice Centrul de Afaceri Flandra-Vâlcea S.A.

Misiunea societății constă în crearea unei structuri de sprijinire a afacerilor, în special pentru întreprinderile micro, mici și mijlocii. Firmele care vor apela la serviciile societății vor beneficia de spații în care își pot desfășura activitatea (spații birouri) sau în care se pot organiza diverse evenimente (spații multifuncționale în care se pot desfășura conferințe, cursuri, expoziții și alte asemenea).

Autoritatea Publică Tutelară și ceilalți acționari își propun ca întreprinderea publică Centrul de Afaceri Flandra-Vâlcea S.A. să fie tratată de către toți partenerii acesteia din mediul economic ca o

organizație profesionistă, competitivă și aliniată din punct de vedere al practicilor manageriale, la cerințele și standardele de calitate ale Uniunii Europene și care sprijină valorificarea potențialului antreprenorial, creativ și inovativ, stimulând transferul tehnologic și de cunoștințe.

Totodată, se vor avea în vedere următoarele obiective generale de performanță:

- reducerea cheltuielilor;
 - creșterea profitului din exploatare;
 - asigurarea unui echilibru între încasări și plăți;
 - accelerarea și mărirea gradului de încasare a creanțelor restante și curente;
 - asigurarea unei lichidități optime, în vederea respectării termenelor de plată a datoriilor, furnizorilor, salariaților;
 - menținerea unei marje de profit constant, prin identificarea și eliminarea cheltuielilor ineficiente;
 - creșterea gradului de satisfacție al beneficiarilor privind cantitatea și calitatea serviciilor prestate.
- Acționarii confirmă faptul că obiectul de activitate al întreprinderii publice nu poate fi altul decât cel înscris în Actul constitutiv, și că orice schimbare trebuie să fie aprobată prin modificarea statutului.

VII. Obiective și criterii de performanță, strategii de administrare pentru atingerea obiectivelor și a criteriilor de performanță

Strategia de administrare a societății cuprinde viziunea și principalele direcții strategice referitoare la dezvoltarea obiectului de activitate principal, fapt ce implică consultarea factorilor decizionali de la nivelul administrației publice locale. Atingerea obiectivelor și criteriilor de performanță vor fi cuprinse în contractul de mandat al administratorilor societății și au în vedere următoarele:

- Creșterea gradului de ocupare;
- Reducerea cheltuielilor;
- Reducerea datoriilor la bugetul de stat;
- Creșterea profitului;
- Îmbunătățirea situației financiare a societății;
- Modernizarea și reabilitarea infrastructurii.

Viziunea de administrare și dezvoltare a societății este structurată în funcție de principalele servicii oferite de aceasta, și se prezintă astfel:

1. Strategia privind sistemul de management

Societatea are în vedere asigurarea cadrului normal de desfășurare a activității economice pentru toți agenții economici prin asigurarea unor servicii de înaltă calitate conform obiectului principal de activitate. Un obiectiv important al strategiei privind sistemul de management îl constituie implementarea altor Sisteme de Management.

2. Strategia de marketing

Societatea își propune consolidarea poziției în mediul de afaceri local, având în vedere numărul agenților economici care își desfășoară activitatea în cadrul societății. Principalul scop al acestei strategii îl reprezintă dezvoltarea economică a societății, respectiv:

- Valorificarea unor active fixe ale societății;
- Adaptarea unor spații care vor fi destinate închirierii lor către agenții economici, în funcție de specificul acestora.

3. Strategii de preț

Acționarii își propun implementarea unei strategii de uniformizare privind prețul chiriilor percepute, către valori minimale, în vederea acoperirii tuturor costurilor aferente activităților specifice furnizării acestora, și anume: costuri de achiziționare, întreținere, financiare, amortizarea capitalului fix, dezvoltare (investiții și reparații capitale) și profit.

Aplicarea prețurilor și tarifelor, precum și modificarea acestora se realizează în conformitate cu prevederile legale în vigoare și după aprobarea lor în Consiliul de Administrație.

4. Strategia de promovare

Principalul obiectiv al acestei strategii îl constituie creșterea performanțelor operaționale și financiare ale societății.

Acest obiectiv are în vedere:

- Promovarea transparenței și a tratamentului egal în relațiile cu agenții economici care își desfășoară activitatea în cadrul societății;
- Menținerea procesului de comunicare internă între factorii decizionali ai societății și ai acționarilor;
- Folosirea unor mijloace adecvate de publicitate la nivelul municipiului și județului pentru susținerea promovării oportunităților de dezvoltare pe care le deține societatea;
- Informarea și implicarea angajaților în procesul decizional la nivelul societății, astfel încât, prin cunoașterea directă a obiectivelor societății, angajații să le ducă la îndeplinire într-un mod cât mai eficient;
- Organizarea și participarea la diverse acțiuni menite să susțină și să promoveze dezvoltarea cadrului instituțional în care își desfășoară activitatea diverse societăți;
- Încheierea unor parteneriate cu reprezentanți ai mass-media locală și/sau națională privind promovarea imaginii societății.

5. Strategia IT

Obiectivul principal al acestei strategii îl constituie dezvoltarea și actualizarea permanentă a sistemului de comunicare și a sistemului IT cu noile tendințe de modernizare a procedurilor de comunicare folosite în relațiile dintre partenerii economici, precum și crearea unei baze de date informatizate, cuprinzând datele privind relațiile financiare dintre societate și agenții economici din cadrul acesteia, baza de date în care aceștia să aibă acces în orice moment.

6. Politica de dividende și de vărsăminte din profitul net

Profitul societății se stabilește pe baza bilanțului contabil aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor. Profitul impozabil se stabilește conform reglementărilor legale în vigoare, iar profitul societății rămas după plata impozitului pe profit și prelevarea sumelor necesare constituirii și menținerii fondurilor prevăzute de lege se va repartiza conform dispozițiilor legale în vigoare.

7. Politica de investiții

Bugetul anual de venituri și cheltuieli, precum și programul de investiții va fi elaborat de conducerea societății Centrul de Afaceri Flandra Vâlcea SA, avizat de către consiliul de administrație și transmis spre aprobare Adunării Generale a Acționarilor, cu avizul autorității publice tutelare și acționarilor.

VIII. Dezideratele acționarilor cu privire la comunicarea cu organele de administrare și conducere ale societății

Autoritatea publică tutelară și acționarii apreciază că în context legal, statutar și contractual obligațiile de transparență și raportare sunt cele prevăzute în OUG nr.109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, precum și legislația aplicabilă în domeniu.

Totodată, autoritatea publică tutelară și acționarii consideră că este importantă îmbunătățirea comunicării bidirecționale între administratori și acționari, astfel încât aceștia să fie reciproc informați cu privire la orice aspecte cu impact material asupra societății și/sau asupra intereselor acționarilor, inclusiv informații referitoare la riscurile care pot să apară în îndeplinirea planurilor de administrare.

IX. Așteptări în domeniul eticii, intergrității și guvernancei corporative

Direcțiile de dezvoltare ale întreprinderii publice trebuie să aibă la bază principiile care statuează o atitudine responsabilă, profesionistă și etică, în raport cu principalii săi consumatori/beneficiari cu autoritatea locală, organismele de control și proprii angajați.

Autoritatea publică tutelară și acționarii consideră oportună și necesară implementarea unui Cod etic al societății în care să fie cuprinse o serie de reguli specifice care fixează cerințele minime pentru orice angajat în raport cu toți factorii implicați în organizarea și funcționarea societății prin identificarea riscurilor specifice domeniului de activitate.

Totodată, autoritatea publică tutelară și acționarii recomandă denunțarea conflictelor de interese definite conform legislației în vigoare pentru asigurarea integrității organelor de conducere ale societății.

Autoritatea publică tutelară și acționarii au așteptări în ceea ce privește tratarea cu discreție a informațiilor cu caracter confidențial astfel încât societatea, autoritatea publică tutelară și acționarul să nu fie prejudiciați ca urmare a comportamentului neprofesionist și indiscret al membrilor organelor de conducere ale societății.

Acționarii se așteaptă ca toți administratorii și directorii societății să cunoască mecanismele de guvernare corporativă, să realizeze un management performant și să implementeze corect în funcționarea societății mecanismele de bună guvernare.

Organele de administrare și conducere își exercită mandatul cu prudența și diligența unui bun administrator/director, cu loialitate, în interesul societății. Consiliul de administrație este însărcinat cu îndeplinirea tuturor actelor necesare și utile pentru realizarea obiectivului de activitate al societății, cu excepția celor ce sunt de competența Adunării Generale a Acționarilor.

Administratorul/directorul care are într-o anumită operațiune, direct sau indirect, interese contrare intereselor societății trebuie să-i înștiințeze despre aceasta pe ceilalți administratori/directori și pe auditorul intern și să nu ia parte la nicio deliberare privitoare la operațiunea în cauză. Aceeași obligație o are administratorul/ directorul în cazul în care soțul sau soția, rudele ori afinii săi până la gradul IV inclusiv sunt interesați într-o anumită operațiune. Administratorul/directorul care nu respectă aceste cerințe răspunde pentru daunele produse societății.

Prin grija consiliului de administrație, se stabilește o politică cu aplicabilitate la nivelul societății, privind conflictele de interese și sistemele pentru punerea în aplicare a acesteia. În acest scop, consiliul de administrație adoptă, în termen de 90 de zile de la data numirii, un cod de etică, care se revizuieste anual, dacă este cazul, fiind avizat, în prealabil, de auditorul intern. Codul de etică se publică, prin grija președintelui consiliului de administrație, pe pagina de internet a societății.

Administratorii răspund pentru prejudiciile cauzate societății prin actele îndeplinite de directori, când dauna nu s-ar fi produs dacă ei ar fi exercitat supravegherea impusă de îndatoririle funcției lor.

Administratorii/directorii sunt solidari răspunzători cu predecesorii lor imediat dacă, având cunoștință de neregulile săvârșite de aceștia, nu le comunică auditorului intern și nu i-au masurile care se impun. Răspunderea pentru actele săvârșite de un alt administrator/director sau pentru omisiuni nu se întinde și la administratorii care au solicitat înscrierea opoziției lor în registrul deciziilor consiliului de administrație și au informat în acest sens auditorul intern, auditorul financiar.

În materia eticii, integrității și a guvernanței corporative, administratorii au următoarele competențe și obligații:

- de elaborare a Codului de etică, de respectare a acestuia;
- de denunțare a conflictelor de interese, definite conform legislației în vigoare și conform reglementărilor interne ale societății;
- de tratare cu discreție a informațiilor cu caracter confidențial, astfel încât societatea, autoritatea publică tutelară și acționarul să nu fie prejudiciați ca urmare a comportamentului neprofesionist și indiscret al administratorilor.

În cazul începerii urmăririi penale pentru oricare dintre administratori pentru infracțiunile prevăzute de Legea nr.31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare, mandatul acestuia se va suspenda de drept la data începerii urmăririi penale fără a fi necesare alte notificări.

X. Așteptările autorității tutelare și acționarilor referitoare la cheltuielile de capital, reducerile de cheltuieli și alte aspecte ale afacerii

A. Așteptări în legătură cu cheltuielile de capital :

Organele de conducere ale societății vor analiza, fundamenta, aviza și propune spre aprobare anual acționarilor programul de dezvoltare și de investiții necesar îndeplinirii obiectivelor strategice ale societății.

Cheltuielile de capital propuse prin programul de dezvoltare și investiții trebuie să fie în corelare directă cu obiectivele societății și cu politica de investiții a acționarilor.

a) Eficacitatea actului de administrare și conducere:

- aplicarea principiilor de guvernare corporativă, în special și fără a se limita la transparența decizională;
- promovarea, dezvoltarea și menținerea unor relații pozitive și de durată cu toți colaboratorii interni și externi ai societății;
- dezvoltarea capacităților de raportare, control și management al riscului;
- audierea principalelor funcțiuni și activități ale societății
- creșterea și protejarea valorii societății

b) Eficiența economică:

- optimizarea permanentă a costurilor;
- acoperirea tuturor cheltuielilor din veniturile rezultate, în condiții de eficiență și calitate maximă a serviciilor prestate, ținând cont și de gradul de suportabilitate al populației;
- prestarea a cât mai multor lucrări de întreținere și reparație în regie proprie, în scopul reducerii cheltuielilor și a perioadei în care unele vehicule nu pot presta serviciul de transport public local;
- obținerea de venituri cât mai mari din alte activități decât cea de transport public local.

c) Competența profesională:

- creșterea eficienței societății prin corecta dimensionare și motivare a personalului societății; - instruirea personalului în scopul creșterii gradului de profesionalism.

B. Așteptări în legătură cu reducerea cheltuielilor:

- urmărirea reducerii la minim a plăților restante pentru a se preveni cheltuieli de suplimentare cu penalitățile și majorările de intarziere în sarcina societății.
- achitarea cu prioritate a obligațiilor la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale și la bugetul local ;
- încasarea la termen a creanțelor societății și luarea tuturor măsurilor de recuperare a acestora în termenul legal de prescripție; În caz de nerecuperare a creanțelor în termenul legal, ca urmare a neluării măsurilor legale și necesare pentru aceasta, administratorii vor răspunde în solidar cu directorii pentru prejudiciul cauzat societății;
- angajarea oricăror cheltuieli trebuie să respecte principiile eficienței, eficacității și economicității.

C. Așteptări nefinanciare ale autorității publice tutelare și acționarilor

Așteptările nefinanciare ale autorității publice tutelare și acționarilor vizează următoarele obiective, fără a se limita la acestea:

- optimizarea implementării principiilor de buna guvernare corporativă;
- creșterea nivelului de satisfacție a beneficiarilor și a calității lucrărilor și serviciilor oferite.

Așteptările nefinanciare ale acționarilor nu vor prejudicia îndeplinirea așteptărilor financiare legate de profitabilitate și pierderi.

Pentru perioada 2022-2026, Acționarii se așteaptă ca îndeplinirea obiectivului principal de activitate să se efectueze cu costuri minime și în condiții de eficiență operațională și organizațională.

XI. Dezideratele autorității publice tutelare și ale acționarilor cu privire la comunicarea cu organele de administrare și conducere ale societății Centrul de Afaceri Flandra Vâlcea SA

Autoritatea publică tutelară și acționarii apreciază că în context legal, obligațiile de transparență și raportare sunt cele prevăzute în OUG nr.109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, precum și legislația aplicabilă în domeniu.

Semestrial va fi înaintat Adunării Generale a Acționarilor un raport de activitate a administratorilor societății, prin intermediul căruia se va monitoriza gradul de îndeplinire a obiectivelor stabilite prin planul de administrare, vor fi prezentate principalele decizii adoptate la nivelul Consiliului

de Administratie și va fi înaintat un plan de acțiune cu obiectivele din planul de administrare ce urmează a fi îndeplinite în perioada următoare.

Totodată, se consideră că este importantă îmbunătățirea comunicării bidirecționale între administratori și acționari astfel încât aceștia să fie reciproc informați cu privire la orice aspecte cu impact material asupra societății Centrul de Afaceri Flandra Vâlcea SA și/sau asupra intereselor acționarilor, inclusiv informații referitoare la riscurile care pot să apară în îndeplinirea planurilor de administrare.

Prezenta Scrisoare de așteptări a fost elaborată în conformitate cu prevederile H.G nr.722/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a unor prevederi din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.109/2011 privind guvernarea corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

* * * * *

Președinte de ședință,

Secretar general,

