

**RAPORT de ACTIVITATE
Anul 2019**

A. Introducere

Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca, prin HCL nr. 101/20.03.2014, a hotărât să aprobe înființarea societății Cluj Innovation Park SA, care să administreze două structuri de sprijinire a afacerilor: CREIC - Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative și TEAM - Tehnologie, Evoluție, Antreprenariat și Microintreprinderi.

Societatea Cluj Innovation Park SA, cu sediul în Cluj-Napoca, str. F.D. Roosevelt nr.2/16, a fost înmatriculată la Oficiul Registrul Comerțului sub numărul J12/1645/15.05.2014. Forma juridică, conform art. 2, pct. 2, lit. b) din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă, este societate pe acțiuni, persoana juridică română, administrată potrivit sistemului unitar stipulat în Legea 31/1991 a societăților comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Obiectul principal de activitate al societății este, potrivit codului CAEN, Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract - 6832.

Capitalul social total subscris al societății este de 8.168.580 Lei, divizat în 816.858 de acțiuni cu o valoare nominală de 10 Lei fiecare. Capitalul social este vărsat în integralitate de acționar. Acționarul unic ce participă la capitalul social cu aport în numerar și natură, subscris și vărsat de 8.168.580 Lei, este municipiul Cluj-Napoca prin Consiliul Local al municipiului.

Având în vedere specificul activității principale a societății, de administrare a două structuri de sprijinire a afacerilor realizate prin cofinanțarea cu fonduri europene nerambursabile, Planul de administrare care face obiectul acestui raport face referire la cele două planuri de afaceri care stau la baza obiectivelor menționate.

Prezentul Raport este elaborat de către membrii **Consiliului de Administrație** al societății, în baza prevederilor art. 55 din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, art.181 și art.185 din Legea nr 31/1990 privind societățile comerciale republicată, OMFP nr. 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare pentru a fi prezentat Adunării generale a acționarilor respectiv, Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Raportul prezintă evoluția execuției mandatului administratorilor societății pe perioada de raportare și informații referitoare la execuția contractului de mandat al directorilor, detalii relevante privind activitățile desfășurate, performanțele financiare și raportările contabile semestriale ale societății.

B. Considerații generale

Societatea Cluj Innovation Park SA, care administrează cele două structuri de sprijinire a afacerilor - CREIC și TEAM, dar și extinderea centrului de afaceri în condițiile valabile de funcționare a unui Parc Industrial de tip științific și tehnologic, conform cadrului legislativ din România, își asumă următoarele declarații:

Misiunea societății constă în implementarea și dezvoltarea unui centru de afaceri atractiv și inovativ prin intermediul structurilor de sprijinire a afacerilor CREIC și TEAM, în colaborare cu mediul academic și de business din regiunea Transilvania, oferind servicii integrate complete la calitate maximă conform așteptărilor clienților și partenerilor, în condiții economice sustenabile.

Viziunea companiei Cluj Innovation Park SA este de a deveni lider regional în domeniul centrelor de afaceri care sprijină valorificarea potențialului antreprenorial, creativ și inovativ, stimulând transferul tehnologic și de cunoștințe

Valorile asumate, care stau la baza întregii activități a companiei sunt următoarele:

- Integritate
- Angajament
- Echipă
- Inovare
- Prioritatea interesului public
- Transparența

Obiectivele strategice ale societății sunt următoarele:

- Realizarea indicatorilor asumați prin cererile de finanțare pentru cele două proiecte; Indicatorii de proiect asumați în documentele prin care s-a obținut accesul la (co) finanțarea europeană reprezintă o cerință fundamentală atât pentru administratorii CIP, cât și pentru conducerea executivă, implicit.

- Asigurarea sustenabilității financiare a companiei;

În concret, acest obiectiv vizează realizarea unei creșteri constante a cifrei de afaceri în condiții de eficiență economică, și se referă la activitatea de ansamblu a companiei Cluj Innovation Park, și nu doar la una dintre structurile de sprijinire a afacerilor, CREIC sau TEAM.

- Certificarea EU|BIC, în conformitate cu sistemul UE gestionat de rețeaua EBN;

Afilierea la organisme/asociații internaționale care activează în domeniul societății și acreditarea în conformitate cu cerințele prevăzute de acestea prezintă o serie de avantaje importante atât pentru Cluj Innovation Park, cât și pentru clienții și partenerii de afaceri. Această afiliere permite accesul la resurse și la informații la nivel global dar, totodată permite și o creștere considerabilă a încrederii în serviciile și potențialul societății.

- Dezvoltarea de parteneriate strategice cu mediul academic, de afaceri și cu societatea civilă;

Aceste parteneriate durabile și comun profitabile vor reprezenta un element diferențiator important pentru Cluj Innovation Park pe piața Centrelor de sprijinire a afacerilor. Potențialul oferit de caracterul universitar al municipiului Cluj-Napoca, datorat universităților de stat de prestigiu care funcționează aici și implicit numărului mare de studenți, trebuie concretizat într-un avantaj competitiv de către societate. Dezvoltarea acestor parteneriate va viza și oferirea de stagii de practică pentru studenți, care ulterior ar putea dezvolta afaceri în domeniile vizate de CREIC sau TEAM. O altă componentă a parteneriatului se va axa pe dezvoltarea de proiecte în parteneriat. Pentru această direcție de dezvoltare vor fi vizate inclusiv ONG-urile care activează în domeniu.

- Crearea de noi locuri de muncă, cu valoare adăugată.

Referitor la cifrele ce reprezintă numărul de locuri de muncă asumat a fi realizate prin proiectele CREIC și TEAM, Cluj Innovation Park își propune ca în mare măsură acestea să fie cu valoare adăugată, bine plătite, care să reprezinte o alternativă viabilă pentru tinerii de valoare care altfel, aleg să lucreze pentru companii din afara țării. Inovarea, cercetarea, transferul științific și de cunoștințe constituie elemente definitorii preponderente în ceea ce privește activitățile care se desfășoară în centrul de afaceri administrat de CIP.

În vederea operaționalizării și cuantificării principalelor obiective strategice, Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a aprobat pentru administratori criterii și obiective de performanță cuantificate pentru perioada 2017-2020. Acțiunile și activitățile sintetizate în prezentul Raport se înscriu printre cele care concură atât la realizarea semestrială/anuală a indicatorilor de performanță, cât și la realizarea obiectivelor strategice pe termen scurt, mediu și lung.

c. Evenimente semnificative, cu impact asupra activității de administrare

Evenimentele semnificative care au avut un impact major în ceea ce privește activitatea de administrare pentru perioada de raportare, au fost următoarele:

- Încheierea procesului verbal de recepție/finalizare a lucrărilor la Centrul TEAM;
- Obținerea Autorizării ISU pentru Centrul CREIC;
- Demararea primelor proceduri de ocupare spații și parcele de teren;
- HCL 23/2019 – Hotărâre privind aprobarea schemei de ajutor de minimis pentru contribuabilii bugetului local al municipiului Cluj-Napoca, persoane juridice, beneficiari în anii fiscali 2019-2020 de cota minimă de impozitare (0.20%) la impozitul/țaxa pentru clădirile nerezidențiale situate în parcurile industriale de pe raza municipiului, respectiv Tetarom I, II și Cluj Innovation Park, care nu se încadrează în prevederile Ordinului M.D.R.A.P. nr. 2980/2013 privind aprobarea condițiilor de acordare a măsurilor de sprijin pentru investițiile realizate în parcurile industriale, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL 38/2019 - Hotărâre privind aprobarea P.U.Z. – dezvoltare laborator de cercetare pilot pentru testarea în condiții reale a eficienței energetice – Cartier Lomb; beneficiar: CIP;
- HCL 383/2019 – Hotărâre privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2019;
- HCL 437/2019 – Hotărâre privind aprobarea situațiilor financiare pe anul 2018 ale companiei Cluj Innovation Park S.A.;
- HCL 456/2019 privind însușirea documentației tehnice de dezlipire a terenului cu nr. cadastral 284427, situat în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb;
- HCL 536/2019 – Hotărârea privind mandatarea unui consilier local pentru a reprezenta interesele Municipiului Cluj-Napoca, prin Consiliul Local, în cadrul Adunării Generale Ordinare a companiei Cluj Innovation Park S.A., convocată pentru data de 27 iunie 2019, ora 10 (prima convocare) și, respectiv, 28 iunie 2019, ora 10 (a doua convocare);
- HCL 658/2019 – privind atribuirea denumirii unei străzi din municipiul Cluj-Napoca;
- HCL 815/2019 – privind însușirea documentației tehnice pentru alipirea a doua imobile situate în municipiul Cluj-Napoca, zona Lomb.

D. Activitatea Consiliului de administrație

În conformitate cu legea nr. 31/1990 a societăților comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare, **Consiliul de Administrație** se întrunește cel puțin o dată la 3 luni. Pe parcursul anului 2019, membrii Consiliului de administrație al societății s-au întrunit în 8 ședințe ordinare pentru a adopta un număr de 22 de decizii, detaliate în anexa nr.1, și care au vizat următoarele aspecte:

- Aprobarea rezultatelor inventarierii anuale pe anul 2018;
- Aprobarea prețului de folosință pentru spațiul de Bistro-Restaurant din Centrul CREIC;
- Aprobarea contractului de administrare și prestare servicii conexe cu Universitatea Babeș – Bolyai;
- Actualizarea statului de funcții și Organigrama societății Cluj Innovation Park S.A.;
- Însușirea Raportului de evaluare a parcelelor de teren din Centrul TEAM.;
- Constituirea Comitetului de nominalizare și remunerare și a Comitetului de audit în cadrul Consiliului de Administrație al societății Cluj Innovation Park S.A.;
- Aprobarea cuantumului minim pentru Redevența anuală pentru parcelele de teren din Parcul Industrial Cluj Innovation Park;
- Aprobarea Taxei de administrare aplicabilă pentru acordarea dreptului de folosință pentru parcelele de teren și microhalele din centrul TEAM;
- Aprobarea modelului de Caiet de sarcini pentru Organizarea și desfășurarea activității de licitație deschisă pentru dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra parcelelor de teren din Parcul Industrial Cluj Innovation Park;
- Aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2019 al societății Cluj Innovation Park S.A.;
- Aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al societății Cluj Innovation Park;
- Aprobarea Raportului anual al Comitetului de nominalizare și remunerare pentru anul 2018;
- Aprobarea situațiilor financiare la data de 31.12.2018;
- Aprobarea Raportului pe anul 2018 asupra activității Consiliului de Administrație al societății;
- Aprobarea deschiderii unui punct de lucru în clădirea TEAM;

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE // RAPORT ANUAL DE ACTIVITATE 2019

- Aprobarea introducerii tarifului de distribuție de joasă tensiune rezidenților Parcului Industrial Cluj Innovation Park conform reglementărilor ANRE privind tarifele specifice pentru sistemul de distribuție a energiei electrice practicate de societatea de distribuție a Energiei Electrice Transilvania de Nord;
- Aprobarea procedurii de negociere directă pentru parcela cu numărul 15 din centrul TEAM, stabilirea comisiei de negociere și a prețului minim;
- Aprobarea grilei de evaluare pentru procedura de ocupare a microhalelor de producție;
- Aprobarea Raportului de activitate al Consiliului de Administrație pe semestrul I al anului 2019;
- Aprobarea creditării Clusterului de Industree Creative Transilvania;
- Aprobarea aplicării procedurii de negociere directă pentru încheierea unui contract de administrare și prestare servicii conexe cu Spitalul Municipal Clujana;
- Aprobarea actualizării ROF-ului, a organigramei și a statului de funcții pentru societatea Cluj Innovation Park S.A..

E. Activitatea Comitetului de Nominalizare și Remunerare

În conformitate cu prevederile art. 55 alin. (2) și (3) din OUG nr. 109/2011, „Comitetul de nominalizare și remunerare din cadrul Consiliului de administrație sau, după caz, din cadrul Consiliului de supraveghere elaborează un raport anual cu privire la remunerațiile și alte avantaje acordate administratorilor și directorilor, respectiv membrilor Consiliului de supraveghere și membrilor directoratului în cursul anului financiar.

(3) Raportul prevăzut la alin. (2) este prezentat adunării generale a acționarilor care aprobă situațiile financiare anuale. Raportul este pus la dispoziția acționarilor potrivit art. 39 alin. (1) și cuprinde cel puțin informații privind:

a) structura remunerației, cu explicarea ponderii componentei variabile și componentei fixe;

b) criteriile de performanță ce fundamentează componenta variabilă a remunerației, raportul dintre performanța realizată și remunerație;

c) considerentele ce justifică orice schemă de bonusuri anuale sau avantaje nebănești;

d) eventualele scheme de pensii suplimentare sau anticipate;

e) informații privind durata contractului, perioada de preaviz negociată, cuantumul daunelor-interese pentru revocare fără justă cauză.”

Pe parcursul anului 2019 comitetul de nominalizare și remunerare s-a întrunit într-o singură ședință, în data de 28.03.2019, dezbătându-se următorul subiect aflat pe ordinea de zi:

1. Aprobarea raportului pe anul 2018 a Comisiei de nominalizare și remunerare.

La aceasta discutie au participat membrii comitetului - Pop Gheorghe, Ghiță Irina, Chiorean Alin precum și managerul financiar al societății Cluj Innovation Park SA - Lazarciuc Lenuța.

În urma discuțiilor, s-a luat hotărârea de a se propune, spre aprobarea Consiliului de administrație, Raportul Comisiei de nominalizare pe 2018.

F. Activitatea Comitetului de Audit

În conformitate cu prevederile art. 34 alin. (3), Comitetul de audit are atribuțiile prevăzute la art. 47 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 90/2008, aprobată cu modificări prin Legea nr. 278/2008, cu modificările și completările ulterioare. Acest act normativ a fost abrogat de Legea nr. 162/2017.

Potrivit prevederilor art. 65 din Legea 162/2017 privind auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate și de modificare a unor acte normative:

- (1) Entitățile de interes public trebuie să aibă un comitet de audit, potrivit legii.*
- (2) Comitetul de audit trebuie să fie un comitet independent sau un comitet al consiliului de administrație sau de supraveghere al entității auditate. Acesta este alcătuit din membri neexecutivi ai consiliului de administrație sau de supraveghere al entității auditate și/sau din membri desemnați de adunarea generală a acționarilor sau asociațiilor entității auditate sau, pentru entitățile care nu au acționari sau asociați, de un organism echivalent.*
- (3) Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să dețină competențe în domeniul contabilității și auditului statutar, dovedite prin documente de calificare pentru domeniile respective.*
- (4) Comitetul de audit trebuie să aibă calificările prevăzute de lege în domeniul în care își desfășoară activitatea entitatea auditată.*
- (5) Majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți de entitatea auditată. Președintele comitetului de audit este numit de membrii acestuia sau de către consiliul de supraveghere al entității auditate și este independent de entitatea auditată.*
- (6) Fără a aduce atingere responsabilității administratorului entității, membrilor consiliului de administrație/supraveghere, de conducere ori a altor membri care sunt numiți de adunarea generală a acționarilor sau asociațiilor din cadrul entității auditate, comitetul de audit are, printre altele, următoarele atribuții:*

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE // RAPORT ANUAL DE ACTIVITATE 2019

- a) *informează administratorul entității sau membrii consiliului de administrație/supraveghere ai entității auditate, după caz, cu privire la rezultatele auditului statutar și explică în ce mod a contribuit auditul statutar la integritatea raportării financiare și care a fost rolul comitetului de audit în acest proces;*
- b) *monitorizează procesul de raportare financiară și transmite recomandări sau propuneri pentru a asigura integritatea acestuia;*
- c) *monitorizează eficacitatea sistemelor controlului intern de calitate și a sistemelor de management al riscului entității și, după caz, a auditului intern în ceea ce privește raportarea financiară a entității auditate, fără a încălca independența acestuia;*
- d) *monitorizează auditul statutar al situațiilor financiare anuale și al situațiilor financiare anuale consolidate, în special efectuarea acestuia, ținând cont de constatările și concluziile autorității competente, în conformitate cu art. 26 alin. (6) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014;*
- e) *evaluează și monitorizează independența auditorilor financiari sau a firmelor de audit în conformitate cu art. 21-25, 28 și 29 din prezenta lege și cu art. 6 din Regulamentul (UE) nr. 537/2014 și, în special, oportunitatea prestării unor servicii care nu sunt de audit către entitatea auditată în conformitate cu art. 5 din respectivul regulament;*
- f) *răspunde de procedura de selecție a auditorului financiar sau a firmei de audit și recomandă adunării generale a acționarilor/membrilor organului de administrație sau supraveghere auditorul financiar sau firma/firmele de audit care urmează a fi desemnată/desemnate în conformitate cu art. 16 din Regulamentul (UE) nr. 537/2014, cu excepția cazului în care se aplică art. 16 alin. (8) din Regulamentul (UE) nr. 537/2014. "*

Pe parcursul anului 2019 Comitetul de audit s-a întrunit de două ori, după cum urmează:

- În ședința din 28.03.2019 a fost analizat Bugetul de Venituri și Cheltuieli. În urma discuțiilor, comisia a hotărât să propună Consiliului de administrație aprobarea B.V.C pe anul 2019, conform propunerii avansate de conducerea societății Cluj Innovation Park SA.
- În ședința din 23.04.2019 s-au dezbătut următoarele subiecte conform ordinii de zi:
 1. Aprobarea situațiilor financiare pe anul 2018;
 2. Aprobarea raportului de audit pe anul 2018.

În urma discuțiilor, comisia propune CA aprobarea celor două puncte aflate pe ordinea de zi.

G. Activitatea societății în anul 2019

G.1. Activități de ocupare spații și găzduire evenimente

A fost elaborată Strategia de marketing pentru anul 2019, în vederea ocupării spațiilor disponibile. În scopul implementării acestei strategii de ocupare, pe parcursul anului 2019 au fost elaborate proceduri operaționale și alte documente/regulamente pentru funcționarea societății/parcului industrial. De asemenea, au fost elaborate și aprobate modelele de contracte, caiete de sarcini, anexe pentru procedurile de selecție și licitație pentru ocuparea parcului industrial.

Proceduri de selecție/licitație pentru ocuparea spațiilor/terenurilor

Pe parcursul anului 2019, în vederea ocupării Parcului Industrial s-au derulat 15 proceduri de selecție/licitație, după cum urmează:

- **Centrul CREIC (5)**

1. 04.02 – 22.02 – Spațiu BISTRO/RESTAURANT (adjudecat)
2. 04.02 – 15.02 – Atelier de creație - 1 spațiu (neadjudecat)
3. 30.05 – 06.06 – Birou etaj 4 - 2 spații (neadjudecate)
4. 25.07 – 19.08 – Birou etaj 1 – 1 spațiu (adjudecat)
5. 23.10 – 31.10 – Birou etaj 4 – 2 spații (adjudecate – ulterior s-a renunțat la semnarea unui contract)

În vederea îmbunătățirii modelului de afacere al societății, în cadrul facilităților existente s-a alocat și dotat un spațiu care să găzduiască rezidenți în format de „Coworking & Share My Office”. În acest sens, societatea a pregătit și pus la dispoziție un pachet de produse comerciale atractive pentru doritorii de astfel de servicii. Totodată, trebuie menționat totuși faptul că viabilitatea unei astfel de propuneri este strâns legată de asigurarea unei infrastructuri suport de acces corespunzătoare (drum și transport în comun). Pe parcursul anului au fost semnate 4 contracte pentru spațiul de **coworking** și 1 contract pentru Pachetul **Share My Office** (ulterior acesta a fost reziliat din cauza lipsei de transport în comun și a stării drumului de acces).

- **Centrul TEAM (10)**

1. 08.02 – 25.02 – Parcela nr. 23, 24, 25, 26
2. 02.04. – 03.05 – Parcela nr. 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 29
3. 04.07 – 12.08 – Parcela nr. 11 (adjudecat)
4. 01.11 – 13.12 – Parcele 12, 13 (adjudecate), 16, 24 (neadjudecate)
5. 18.06 – 18.07 – Hala 3, Hala 4, Hala 5 (neadjudecat)
6. 25.07 – 14.08 – Hala 1 (adjudecat)
7. 04.09 – 19.09 – Hala 2 (adjudecat)
8. 1.10 – 16.10 – Hala 3 (adjudecat)
9. 1.11 – 26.11 – Hala 4 și Hala 5 (neadjudecat)
10. 3.12 – 20.01.2020 – Hala 4 și Hala 5 (în derulare)

Evenimente

Pe parcursul anului 2019 au fost găzduite 25 de evenimente organizate în Centrul CREIC, respectiv o medie de 2 evenimente/lună, pentru care s-au pus la dispoziție (prin închiriere) mai multe spații – săli de evenimente, studioul de film, săli de producție audio-video, lobby parter, terase exterioare, platou intrare, săli de curs (spații de birou). Printre evenimentele cu cel mai mare impact (vizibilitate, nr. participanți) au fost: Uzina Filmelor de Amatori, DevTalks 2019 (conferință internațională IT&C), Conferința Clușetelor din Transilvania de Nord (conferință cu participare internațională), Meet the Mayor – conferința cluburilor omenilor de afaceri, evenimente de entertainment.

Proiectul „Uzina Filmelor de Amatori” – derulat în perioada 31 mai – 31 iulie a adus un capital de imagine important pentru CREIC și inclusiv CIP. Cifrele legate de acest proiect se regăsesc mai jos:

- 2 luni // iunie și iulie 2019
- 630 mp // studioul de film din CREIC
- 3 săptămâni // construcția decorurilor

- 15 decoruri // standard, dar și inspirate din „viața la Cluj”
- 25 de voluntari
- 3 ore alocate fiecărei echipe înscrise
- 3 grupuri / echipe pe zi
- 1500+ vizitatori (familii, elevi, studenți, tineri)
- 800+ participanți activi
- 100+ filme de scurt metraj
- 1 eveniment de lansare, în prezența lui Michel Gondry
- 300 oaspeți // lansare Uzina Filmelor de Amatori

Un alt eveniment internațional cu impact major - **Transylvanian Clusters International Conference – TCIC2019** –, derulat între 18 – 20 septembrie, a adus deasemenea beneficii de imagine și expunere pentru Centrul CREIC și implicit pentru CIP, fapt ilustrat și de feedback-ul pozitiv oferit de către beneficiari. Cu privire la câteva dintre cifrele mai importante legate de acest eveniment enumerăm următoarele: 400 participanți – 24 de țări, din domeniile: IT, energie, agro-food, mobilier și industrii creative. Programul conferinței a inclus prezentări susținute de peste 50 de invitați, precum și întâlniri bilaterale organizate prin intermediul platformei de *matchmaking*.

La modul concret, ca urmare a procedurilor de ocupare derulate, precum și a activităților de promovare aferente, s-au obținut următoarele rezultate:

Spații CREIC

În anul 2019 s-au derulat **5 contract de închiriere** pentru spații în centrul CREIC (1 atelier de creație, spațiu // studio sunet etaj 1, spațiu de birou la etaj 1, spații de birou la etaj 4 și spațiu Restaurant-Bistro), pe o perioadă de maxim 5 ani. Reziendenții desfășoară activități de consultanță de afaceri și management (digitalizare), arhivare, învățământ superior și alimentație publică.

Tot cu privire la spațiile din CREC, s-au agreat înțelegeri în vederea găzduirii a două proiecte majore (cu finanțare europeană) la nivelul municipiului, urmând ca pe parcursul anului 2020 să fie semnate contractele de închiriere aferente. Astfel, în urma perfectării acestor contracte se vor ocupa integral etajele 2 și 3 din corpul de birouri, precum și un atelier de creație.

Hale de microproducție – centrul TEAM

În anul 2019 au fost semnate 3 contracte de închiriere pentru **Hala 1, 2 și 3**, pe o perioadă de 5 (cinci) ani. Rezidenții desfășoară activități specifice centrelor de date (data center) și producție de echipamente.

Parcele de teren – centrul TEAM

Pe parcursul anului 2019 au fost semnate **17 contracte de suprafață** pentru o perioadă de 25 de ani (ulterior un contract a fost reziliat, din motive independente de societatea administrator). Rezidenții desfășoară activități de educație (academice/didactice), artistice, producție echipamente auto, producție plase sport, producție cinematografică, producție de mobilier, industria lemnului etc.

Rezilieri/renunțare contracte

Din păcate, pe parcursul anului 2019 ne-am confruntat și cu rezilierea de contracte, la inițiativa rezidentului, sau renunțarea la semnarea de contracte după câștigarea licitațiilor/selecțiilor pe spații. Astfel, în perioada de raportare s-a renunțat la semnare (după câștigarea licitației) sau au fost reziliate **9 contracte** de închiriere/suprafață, pentru spații/terenuri din centrul CREIC și centrul TEAM, la inițiativa rezidenților. Motivele invocate au fost diverse, dar dintre cele determinante se referă la nefinalizarea drumului de acces cu toată infrastructura aferentă, starea precară a drumului actual de acces și lipsa transportului în comun care să deservească Parcului Industrial.

G.2. Activități de Promovare / Publicitate

- Promovare în meniul online (Google Adwords, Facebook, Instagram, LinkedIn) – campanii organice, campanii sponsorizate pentru promovarea spațiilor disponibile în Centrul CREIC, în Centrul TEAM (hale și parcele) și promovarea facilităților oferite rezidenților;
- Site: www.clujinnovationpark.ro – conținut actualizat constant (foto, video și text, anunțuri etc.)

- Dezvoltare pagini de Google my Business (Cluj Innovation Park, CREC): articole săptămânale, promovare facilități, promovare locație Parc Industrial etc.;
- Concepere, editare materiale informative/promovare CREIC – machete, randări, schițe, anunțuri etc.;
- Concepere, editare, producție Catalog 2019/2020 Cluj Innovation Park;
- Concepere și producție materiale publicitare personalizate pentru anul 2020 // agende, bloc notes, pix-uri;
- Elaborare „hartă”// identificare locuri pentru instalarea de panouri de direcționare către parcul industrial dinspre toate zonele din oraș (Primăria Cluj-Napoca va produce și instala aceste panouri – propunere cca 45 de panouri);
- Monitorizare media locală;
- Parteneriate și reprezentare la diferite evenimente de profil (târguri, conferințe, workshopuri) pentru promovarea serviciilor și facilităților parcului industrial;
- Întâlniri de informare și prezentare cu posibili clienți;
- Primirea unor delegații naționale și internaționale – care au arătat interes pentru facilitățile și serviciile oferite în parcul industrial;
- Organizarea de evenimente de networking – pentru facilitarea parteneriatelor în cadrul parcului industrial și pentru promovarea CIP;

G.3. Activități tehnice/logistice

- Având în vedere finalizarea recentă a lucrărilor executate de societatea care a construit Centrul CREIC, reprezentanții Cluj Innovation Park SA (administrator) au organizat o serie de întâlniri cu reprezentanții constructorului în vederea remedierii problemelor depistate;
- S-au întocmit și actualizat liste cu sesizări și neconformități, în vederea remedierii lor și în cazul Centrului TEAM;
- Verificarea instalațiilor și punerea lor în funcțiune în vederea recepționării echipamentelor din Centrul TEAM;
- Întocmirea documentației pentru predarea parcelor și a halelor din centrul TEAM;
- Cererea de oferte și studierea lor, în vederea achiziționării de lucrări și servicii de mentenanță și întreținere;

- Pregătirea documentației pentru achiziționarea de echipamente de monitorizare video și efracție în Centrul TEAM;
- Elaborarea de proceduri operaționale și alte documente/regulamente necesare funcționării operaționale a societății;
- Pregătirea spațiilor închiriate pentru evenimentele din Centrul CREIC, întocmirea de proceduri și documente pentru predarea – primirea spațiilor în bune condiții;
- Asigurarea de asistență tehnică pe durata evenimentelor organizate în Centrul CREIC;

G.4. Proiecte/Colaborări:

- Implementarea Proiectului *Cluster Inovativ pentru tehnologii Avansate în Energii Alternative*;
- *Implementarea Proiectului Urban Innovative Actions (UIA) – Cluj Future of Work*. Liderul acestui proiect este Primăria Municipiului Cluj-Napoca, iar parteneri: Centrul Cultural Clujean, Clusterul de Industree Creative Transilvania, Clusterul Mobilier Transilvan, TIFF, Clusterul Transilvania IT etc. Rolul societății Cluj Innovation Park este unul deosebit de important, deoarece Centrul Regional de Excelență pentru Industree Creative va găzdui implementarea acestui proiect (spații pentru industria de film, spații de birouri pentru echipa de implementare a proiectului și spații în vederea dezvoltării unui Hub de industree creative);
- Documentare, colaborare pentru aplicarea spre finanțare pentru dotarea centrului CREIC prin apelul destinat Clusterelor de Inovare, în parteneriat cu Clusterul de Industree Creative Transilvania;
- 27 august 2019 – primirea Delegației oficiale a orașului Dortmund, Germania – la CREIC, formată din reprezentanți ai autorităților locale;
- 30 septembrie 2019 – primirea Delegației oficiale a orașului Dijon, Franța – la CREIC, formată din reprezentanți ai autorităților locale Dijon (primar, vice primari, președintele Camerei de Comerț Dijon, președinți de clustere, oameni de afaceri);
- 14 noiembrie 2019 – participare la prima întâlnire a Comitetului Regional de Reprezentanți al proiectului Interreg COHES3ION – Cluj Innovation Park a fost invitat să facă parte din acest Comitet de Reprezentanți (Cluj-Napoca);

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE // RAPORT ANUAL DE ACTIVITATE 2019

// Obiective proiect - Îmbunătățirea impactului strategiilor regionale de specializare inteligentă(RIS3) și a legăturii acestora cu programele operaționale, la nivelul actorilor din mediul de cercetare-dezvoltare-inovare, mediul privat și cel public, prin implicarea autorităților locale (la nivel regional/județean/municipal), în implementarea strategiilor S3;

- 19 noiembrie 2019 – primirea Taberei organizate de ADR Nord Vest
- 5 decembrie 2019 – Participare la Conferința „Cluj Future of Work” din cadrul proiectului Urban Innovative Action (implementat în Centrul CREIC) – au fost prezentate rezultatele primului an de implementare ale proiectului alături de partenerii din proiect. Cluj Future of Work este un proiect finanțat de Comisia Europeană prin programul de cercetare-dezvoltare Urban Innovative Actions. Este realizat în co-management de către Primăria Cluj-Napoca și Centrul Cultural Clujean, într-un consorțiu cu alte opt organizații locale
- 9 decembrie 2019 - Primirea Delegației din Republica Moldova / Transnistria – cu această ocazie s-au discutat oportunități de relocare în Parcul Industrial ale unor afaceri din domeniul IT de la Chișinău – la Cluj; participanți/reprezentanți ai Asociației Naționale pentru investiții și Consultanță din Republica Moldova;
- 12 decembrie 2019 – Participare la întâlnirea Comitetului Regional de Reprezentanți constituit în cadrul proiectului Regional Creative Industries Alliance – RCIA;

// Obiective proiect – Îmbunătățirea politicilor și programelor care susțin competitivitatea firmelor din domeniul cultural și creativ, prin schimb de bune practici între regiunile partenere, analiza strategică a industriei cultural-creative regionale, elaborarea și implementarea unui plan local de acțiune;

- 19 decembrie 2019 – Eveniment încheiere an (primul an de funcționare) – au participat rezidenții Parcului Industrial (birouri, coworking, hale, parcele), colaboratori (companii/persoane cu care am colaborat de-a lungul anului, reprezentanți Primăria Cluj-Napoca etc.), echipa CIP etc. Scopul evenimentului a fost încheierea și dezvoltarea comunității Cluj Innovation Park;
- **PROGRAM DE INTERNSHIP** – Pe parcursul anului 2019 a fost creat programul de Internship „Scriere și accesare fonduri europene” – coordonator CIP;

H. Sistemul de Control Intern Managerial

Controlul intern reprezintă ansamblul politicilor și procedurilor concepute și implementate de către managementul și personalul entității publice, în vederea obținerii unei asigurări rezonabile pentru:

- atingerea obiectivelor societății Cluj Innovation Park SA într-un mod eficient și eficace din punct de vedere economic;
- asigurarea respectării regulilor interne și externe precum și a politicilor și regulilor managementului;
- protejarea bunurilor și a informațiilor din cadrul societății;
- prevenirea și depistarea fraudelor și erorilor;
- creșterea calității documentelor de contabilitate și livrarea în timp util de informații de încredere, referitoare la segmentul financiar și de management în cadrul societății.

În contextul principiilor generale de bună practică care compun acquis-ul comunitar, controlului i se asociază o accepțiune mult mai largă, acesta fiind privit ca o funcție managerială, și nu ca o operațiune de verificare. Prin funcția de control, managementul constată abaterile rezultatelor de la obiective, analizează cauzele care le-au determinat și dispune măsurile corective sau preventive ce se impun.

La nivelul societății Cluj Innovation Park SA, în anul 2019 a continuat implementarea sistemului de control intern managerial conform *ORDONANȚEI nr. 119 din 31 august 1999 privind controlul intern și controlul financiar preventiv republicată* și *ORDINULUI nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice*.

Pe baza rezultatelor autoevaluării, conform **Raportului anual** la data de 31 decembrie 2019 sistemul de control intern/managerial al CLUJ INNOVATION PARK SA este parțial implementat, conform cu standardele cuprinse în Codul controlului intern/managerial. Acest raport a fost elaborat în conformitate cu Instrucțiunile privind întocmirea, aprobarea și prezentarea raportului asupra sistemului de control intern/managerial, aprobate prin Ordinul *nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice*.

I. Obiective și criterii de performanță

Stadiul îndeplinirii obiectivelor și criteriilor de performanță pe anul 2019, așa cum au fost ele stabilite prin contractele de mandat cu directorii societății, este redat sintetic în tabelul următor:

Nr. crt.	Obiectiv /Criteriu de performanță	UM	2019	Pond. %	Realizat 2019	Grad realizare	Grad ponderat
1	Rata de creștere a cifrei de afaceri a societății	%	9	10	2938	>150%	15
2	Profitul Brut (Pierdere) înregistrat de societate	Mii Lei	-322,00	10	-752,25	42.8%	0
3	Productivitatea muncii pe salariat al societății	Mii Lei	197,83	10	78.60	40%	4
4	Gradul de ocupare a structurilor de afaceri din cadrul T.E.A.M.	%	70	10	-	-	10
5	Gradul de ocupare a structurilor de afaceri din cadrul C.R.E.I.C.	%	65	10	29,27	45%	4.5
6	Număr total de agenți economici atrași în cadrul structurii de afaceri T.E.A.M.	Buc.	11	10	12	110%	11
7	Număr total de agenți economici atrași în cadrul structurii de afaceri C.R.E.I.C.	Buc.	26	10	5	19%	1.9
8	Număr total de locuri de muncă create în cadrul structurii de afaceri T.E.A.M.	Buc.	80	5	4	5%	0.3
9	Număr total de locuri de muncă create în cadrul structurii de afaceri C.R.E.I.C.	Buc.	141	5	19	13%	2.6
10	Număr total de locuri de muncă create în cadrul structurii de administrare	Buc.	24	5	12	50%	2.5
11	Restanțe la plata obligațiilor față de bugetul de sta	Zile	0	5	0	100%	5
12	Durata medie de recuperare a creanțelor societății	Zile	30	5	22	126%	6.3
13	Durata medie de rambursare a datoriilor societății	Zile	45	5	13,09	>150%	7.5
Total				100			70.6

Note:

1. În cazul în care există depășiri mai mari cu peste 50%, indicatorul respectiv va fi plafonat la valoarea de 150,00%;
2. La calculul privind creșterea cifrei de afaceri, s-a ținut cont de următoarele valori contabile înregistrate: cifra de afaceri 2018 - 28.270 lei; cifra de afaceri 2019 – 829.020 lei;
3. Indicatorii care nu au putut fi îndepliniți deloc, din motive independente de societate - centrul respectiv neputând fi pus în funcțiune (clădirea de birouri TEAM), vor fi asimilați la 100%.

Condițiile inițiale luate în calcul la stabilirea obiectivelor de performanță prevedeau ca finalizarea celor două centre să aibă loc în anul 2018. Finalizarea cu întârziere a celor două proiecte, sau incompletă în cazul clădirii de birouri TEAM, a dus la situația în care unele dintre obiective să nu poată fi atinse. Lăsând la o parte aceste întârzieri, au mai existat o serie de factori majori care au influențat în mod negativ direct și decisiv realizarea obiectivelor. Aceștia au fost următorii:

- Nefinalizarea drumului de acces dintre strada Oașului și cele două centre de afaceri;
- Starea necorespunzătoare a actualului drum de acces dinspre strada Oașului;
- Starea aproape impracticabilă a drumului de acces dintre centrul CREIC și centrul TEAM;
- Lipsa unui mijloc de transport în comun care să transporte rezidenții și vizitatorii către cele două centre. În prezent accesul se face exclusiv cu mijloace de transport personale;
- Nefinalizarea unor lucrări necesare pentru obținerea autorizării ISU în cazul clădirii de birouri din centrul TEAM.

Aceste probleme au împiedicat realizarea unui grad de ocupare mai mare și au condus la rezilierea unora dintre contractele deja încheiate. Ținând cont de aceste aspecte, considerăm că există justificări suficiente și întemeiate pentru ca reprezentanții autorității tutelare să revizuiască obiectivele și criteriile de performanță stabilite inițial.

În același context, informăm Consiliul local că în condițiile în care problemele sus menționate nu și vor o găsi o rezolvare cât mai rapidă, pe parcursul anului următor (2020) este foarte probabil ca numărul de rezilieri să crească într-un ritm mai alert, concomitent cu posibilitățile tot mai limitate din partea societății de administrare de a compensa cu noi contracte semnate. În această situație, crește și riscul ca indicatorii asumați în cererile de finanțare a celor două obiective/proiecte să nu poată fi realizați.

J. Situații financiare

Buget Venituri-Cheltuieli

Venituri totale la 31.12.2019 : **890.721,94 lei**

din care :

- Venituri din redevente si chirii	574.928,39 lei
- Venituri din alte activitati diverse (evenimente etc)	284.091,41 lei
- Venituri financiare	26.098,66 lei
- Venituri din despagubiri, amenzi si penalitati	5.603,48 lei

Cheltuieli totale la 30.12.2019: **1.642.971,29 lei**

din care:

- Cheltuieli cu personalul, contracte de mandat si impozite aferente	1.072.884,5 lei
- Cheltuieli cu materiale consumabile	39.981,98 lei
- Cheltuieli cu combustibilul	9.245,20 lei
- Cheltuieli cu energia si apa	299.678,96 lei
- Cheltuieli cu obiecte de inventar	29.376,81 lei
- Cheltuieli cu reparatiile	0 lei
- Cheltuieli cu reclama, publicitate și protocol	8.021,72 lei
- Cheltuieli cu deplasările	11.406,29 lei
- Cheltuieli poștale, telefon	23.109,79 lei
- Cheltuieli cu comisioane bancare	1.328,31 lei
- Cheltuieli cu asigurările	537,74 lei
- Cheltuieli cu dobânda la leasing si alte ch financiare	0 lei
- Cheltuieli cu alte impozite si taxe	2.869,70 lei
- Cheltuieli cu amortizarea	2.521,91 lei
- Cheltuieli cu alte servicii prestate de terti	115.121,53 lei
- Cheltuieli cu comisioane si onorarii	1.880 lei
- Alte cheltuieli privind asig si protectia sociala	747 lei

Profit/pierdere la 31.12.2019 **-752.249,35 lei**

Fluxul monetar

Sold initial de numerar: 2.739.627 lei

- Incasări totale la 31.12.2019	1.094.673 lei
- Plăți totale la 31.12.2019	2.037.356 lei
- Flux net de numerar	-942.683 lei

Sold final de numerar la 31.12.2019 1.796.944 lei

Situația implementării proiectului „Cluster Inovativ pentru Tehnologii Avansate în Energii Alternative”:

Bugetul proiectului conform **Contractului de finanțare nr.2/01.09.2016** este următorul:

	Lei
I. Valoarea totală a proiectului, din care	13.018.416,00
I.I valoare neeligibila	1.516.800
I.II. valoare eligibila, din care	11.501.616
I.II.I Subvenție Program operational de Competitivitate POC (asistenta nerambursabila)	6.849.326,00
I.II.II Contributie eligibila a solicitantului (cofinanțare Cluj Innovation Park)	4.652.290

În cei doi ani de implementare, valoarea sumelor achitate de către Cluj Innovation Park SA, reprezentând cofinanțarea cheltuielilor eligibile aferente proiectului, a fost de 1.401.261,35 lei, valoarea de cofinanțare eligibilă rămasă - 3.395.028,65 lei.

Anexa 1- Deciziile Consiliului de Administrație

Nr. Crt.	Data ședință	Decizia	Conținut	Observații
1.	23/01/2019	01	Aprobarea rezultatelor inventarierii anul 2018;	
		02	Aprobarea prețului de folosință pentru spațiul cu destinația Bistro-Restaurant din CREIC;	
		03	Aprobarea contractului de administrare și prestare servicii conexe cu Universitatea Babeș – Bolyai;	
		04	Actualizarea statului de funcții și Organigrama societății Cluj Innovation Park S.A.;	
		05	Însușirea raportului de evaluare a parcelelor de teren din Centrul TEAM.;	
		06	Constituirea comitetului de nominalizare și remunerare și a comitetului de audit în cadrul Consiliului de Administrație al societății Cluj Innovation Park S.A.;	
2.	8/02/2019	07	Aprobarea cuantumului minim pentru Redevența anuală pentru parcelele de teren din Parcul Industrial	
		08	Aprobarea Taxei de administrare aplicabilă pentru acordarea dreptului de folosință pentru parcelele de teren și microhalele din centrul TEAM;	
		09	Aprobarea modelului de Caiet de sarcini pentru Organizarea și desfășurarea activității de licitație deschisă pentru dobândirea și exercitarea de către rezidenți a dreptului de folosință asupra parcelelor de teren din Parcul Industrial Cluj Innovation Park;	
3	28/03/2019	10	Aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2019 al societății Cluj Innovation Park S.A.;	
		11	Aprobarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al societății Cluj Innovation Park ;	
		12	Aprobarea Raportului anual al Comitetului de nominalizare și remunerare pentru anul 2018;	

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE // RAPORT ANUAL DE ACTIVITATE 2019

4	23/04/2019	13	Aprobarea situațiilor financiare la data de 31.12.2018;	
		14	Aprobarea raportului pe anul 2018 asupra activității Consiliului de Administrație al societății;	
		15	Aprobarea deschiderii unui punct de lucru în clădirea TEAM;	
		16	Aprobarea introducerii tarifului de distribuție de joasă tensiune la rezidenții Parcului industrial Cluj Innovation Park conform reglementărilor ANRE privind tarifele specifice pentru sistemul de distribuție a energiei electrice practicate de societatea de distribuție a Energiei Electrice Transilvania de Nord;	
5	04/06/2019	17	Aprobarea procedurii de negociere directă pentru parcela cu numărul 15 din centrul TEAM, stabilirea comisiei de negociere și a prețului minim;	
		18	Aprobarea grilei de evaluare pentru procedura de ocupare a microhalelor de producție;	
6	05/09/2019	19	Aprobarea Raportului de activitate al Consiliului de Administrație pe semestrul I al anului 2019;	
		20	Aprobarea creditării Clusterului de Industree Creative Transilvania;	
7	13/11/2019	21	Aprobarea aplicării procedurii de negociere directă pentru încheierea unui contract de administrare și prestare servicii conexe cu Spitalul Municipal Clujana;	
8	18/12/2018	22	Aprobarea actualizării ROF-ului, a organigramei și a statului de funcții pentru societatea Cluj Innovation Park S.A.	

Anexa 2 - BVC 2019 [mii Lei]- aprobat și realizat

INDICATORI			NR. rd.	Prevederi 2019	Realizat 31.12.2019	
0	1	2	3	4	5	
I	VENITURI TOTALE (Rd.1=Rd.2+Rd.5+Rd.6)		1	3266	890.72	
	1	Venituri din exploatare	2	3259	864.63	
		a) subvenții conform prevederilor legale în vigoare	3	500	0.00	
		b) transferuri, conform prevederilor legale în vigoare	4	0.00	0.00	
	2	Venituri financiare		5	7	26.09
3	Venituri extraordinare		6	0.00	0.00	
II	CHELTUIELI TOTALE (Rd.7=Rd.8+Rd.20+Rd.21)		7	4108	1642.97	
	1	Cheltuieli de exploatare, din care:		8	4108	1642.97
	A	cheltuieli cu bunuri și servicii		9	2008	539.90
		cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate		10	6245	2.80
	C	cheltuieli cu personalul, din care:		11	1445	1097.77
		C0	Cheltuieli de natură salarială (Rd.13+Rd.14)	12	1106	774.45
		C1	cheltuieli cu salariile	13	1106	774.45
		C2	bonusuri	14	00	0.00
		C3	alte cheltuieli cu personalul, din care:	15	0.00	0.00
		C4	cheltuieli cu plăți compensatorii aferente disponibilizărilor de personal	16	0.00	0.00
		C5	cheltuieli aferente contractului de mandat și a altor organe de conducere și control, comisii și comitete	17	308	298.43
		C6	cheltuieli cu asigurările și protecția socială, fondurile speciale și alte obligații legale	18	31	24.89
	D	alte cheltuieli de exploatare		19	30.00	2.5
	2	Cheltuieli financiare		20	5.00	0,00
	3	Cheltuieli extraordinare		21	0.00	0.00

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE // RAPORT ANUAL DE ACTIVITATE 2019

III	REZULTATUL BRUT (profit/pierdere)	22	-842.00	-752.25
IV	IMPOZIT PE PROFIT	23	0.00	0.00
V	PROFITUL CONTABIL RĂMAS DUPĂ DEDUCEREA IMPOZITULUI PE PROFIT, din care:	24	-842,00	-752.25
	1 Rezerve legale	25	0.000	0.00
	2 Alte rezerve reprezentând facilități fiscale prevăzute de lege	26	0.00	0.00
	3 Acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți	27	0.00	0.00
	4 Constituirea surselor proprii de finanțare pentru proiectele cofinanțate din împrumuturi externe, precum și pentru constituirea surselor necesare rambursării ratelor de capital, plății dobânzilor, comisioanelor și altor costuri aferente acestora.	28	0.00	0.00
	5 Alte repartizări prevăzute de lege	29	0.00	0.00
	6 Profitul contabil rămas după deducerea sumelor de la Rd. 22, 23, 24, 25 și 26	30	0.00	0.00
	7 Participarea salariaților la profit în limita a 10% din profitul net, dar nu mai mult de nivelul unui salariu de bază mediu lunar realizat la nivelul operatorului economic în exercițiul financiar de referință	31	0.00	0.00
	8 Minim 50% vărsăminte la bugetul de stat sau local, în cazul regiilor auton., ori dividende convenite acționarilor în cazul societăților/ companiilor naționale și societăților cu capital integral sau majoritar de stat, din care:	32	0.00	0.00
	a) dividende convenite bugetului de stat	33	0.00	0.00
	b) dividende convenite bugetului local	33a	0.00	0.00
	c) dividende convenite altor acționari	34	0.00	0.00
9 Profitul nerepartizat pe destinațiile prevăzute la Rd.31-Rd.32 se repartizează la alte rezerve și constituie sursă proprie de finanțare	35	0.00	0.00	