



S.C. Parcuri Industriale Sibiu–Șura Mică S.A.
Parc Industrial Parcela 10, 557270 Șura Mică, jud. Sibiu
CIF: RO 14377605, R.C.: J32/6/2002
Tel: 0269 577440, Fax: 0269 577441
E-mail: office@parcindustrial-suramica.ro

RAPORTUL ANUAL AL ADMINISTRATORILOR pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2014

DATE GENERALE

În perioada 01.01.2014 – 31.12.2014 Soc. PARCURI INDUSTRIALE SIBIU – ȘURA MICĂ SA a desfășurat activitatea de administrare a Parcului Industrial Șura Mică în conformitate cu prevederile Actului Constitutiv al societății și a Planului de administrare aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor din data de 26.03.2013

Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA este o persoană juridică română, constituită ca societate pe acțiuni cu capital majoritar de stat, ce funcționează în baza Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările ulterioare, a Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, precum și a OUG nr. 109/2011 privind guvernarea corporatistă a întreprinderilor publice.

Activitatea principală a societății este de gestionare și administrare a Parcului industrial Șura Mică de tip business, pe bază de contracte de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu cei 34 de rezidenți de parc industrial, care sunt proprietari pe o suprafață de 85,1 ha din 98,05 ha ale parcului industrial.

În cursul anului 2014 nu au existat reorganizări semnificative ale activității societății care are calitatea legală de *administrator de parc industrial*.

Structura capitalului social și a acționariatului Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA la 31.12.2014 este următoarea:

Nr. crt.	Acționari	Nr. acțiuni	Suma	%
1	Comuna Șura Mică din care: în natură	2.628	<u>262.800</u> 262.300	83,9082
2	Județul Sibiu	5	500	0,1596
3	Municipiul Sibiu	5	500	0,1596
4	C.C.I.A. Sibiu	5	500	0,1596
5	Fundația Româno-Germană Sibiu	5	500	0,1596
6	C.I.P.A. Sibiu	5	500	0,1596

7	Apă Canal SA Sibiu	237	23.700	7.5671
8	Drumuri și Prestări Construcții SA	237	23.700	7,5671
9	Drumuri și Poduri SA	5	500	0,1596
	Total	3.132	313.200	100,00

Valoarea capitalului social în natură subscris de acționarul majoritar comuna Șura Mică reprezintă suprafața perimetrului de parc industrial de 980.457 mp din care, până la 31.12.2014, s-au vândut 852.825 mp din care 1.721 mp reprezintă teren în proprietatea Primăriei Șura Mică pe care este construită Stația de epurare, iar diferența de 127.632 mp a rămas în proprietatea societății administrator de parc pe care este construită infrastructura comună de drumuri și utilități necesare parcului industrial.

SUMAR AL POZIȚIEI FINANCIARE

Activitatea economico – financiară a Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA în anul 2014 s-a desfășurat în baza indicatorilor aprobați de Consiliul Local Șura Mică prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

Principalele elemente patrimoniale realizate în perioada 2012-2014 sunt prezentați în tabelul de mai jos:

INDICATORI	2012	2013	2014
Active imobilizate	895.479	1.063.522	1.377.414
Active circulante	112.252	641.862	774.685
Total active	1.007.731	1.705.384	2.152.099
Datorii	681.816	704.552	580.286
Capitaluri proprii	325.915	1.001.971	1.573.270

- Activele imobilizate înregistrează o creștere față de anii precedenți ca urmare a realizării unor lucrări de infrastructură comună precum și de utilizare proprie;
- Activele circulante de asemenea cresc față de anii precedenți ca urmare a creșterii creanțelor;
- Datoriile au scăzut față de anii precedenți și reprezintă în principal (39%) dividendele rămase neachitate către acționari și impozite (pe profit și TVA), neexigibile la 31.12.2014;
- Capitalurile proprii au crescut semnificativ față de anii precedenți pe seama acoperirii parțiale a pierderilor înregistrate în anul 2011.

ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Activitatea de bază

Evoluția comparativă a veniturilor din exploatare obținute de societate în perioada 2012-2014 se prezintă astfel:

Indicator	2014	2013	2012	14/13 %	14/12 %
Venituri din servicii de administrare	577.817	437.479	360.373	132,1	160,3

Venituri din producția de imobilizări proprii	13.550	-	-	-	-
Alte venituri din exploatare	860.453	231.017	81	372,5	-
Venituri din ajustări de valoare creanțe	72.547	1.339.143	-	5,4	-
Total venituri din exploatare	1.524.367	2.007.639	360.454	75,9	422,9

- Creșterea veniturilor din activitatea de bază, servicii de administrare, se datorează majorării numărului de rezidenți contribuabili de la 33 la 34, precum și a creșterii bazei de taxare ca urmare a vânzării unei parcele de teren către un rezident existent în parc.
- Se înregistrează o categorie de venituri nouă realizată din lucrarea de împrejmuire a magaziei de utilaje executată în regie proprie;
- Creșterea semnificativă a volumului de *alte venituri din exploatare* se explică prin vânzarea, în cursul anului a două parcele de teren proprietate, către Bleidinger SRL (rezident nou) și Logistics Ro Tir SRL (rezident existent);
- Veniturile din anularea ajustărilor la creanțe au fost realizate ca urmare a plății integrale a facturilor reprezentând taxă de administrare datorate de Karnely SRL.

TAXA DE ADMINISTRARE

În anul 2014 s-au practicat trei nivele de taxare a serviciilor de administrare a parcului industrial, taxare corelată cu volumul și complexitatea serviciilor prestate diferențiat pentru cele două categorii de rezidenți: activi și inactivi.

Taxarea diferențiată practică în anul 2014, având ca unitate de referință suprafața de teren deținută de fiecare rezident, a fost aprobată prin BVC la următoarele valori:

- 1,32 lei/mp/an pentru rezidenții care desfășoară activități economice în parcul industrial și beneficiază în totalitate de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi)
- 0,84 lei/mp/an pentru rezidenții care nu desfășoară activități economice în parcul industrial și nu solicită toate serviciile de administrare deoarece nu dețin în parc decât suprafața de teren neconstruită (rezidenți inactivi)
- 0,48 lei/mp/an pentru rezidenții care nu desfășoară activități economice în parcul industrial, sunt localizați în zona limitrofă a parcului industrial și nu sunt viabilizate complet.

SERVICIILE REALIZATE DE ADMINISTRATORUL PARCULUI CĂTRE REZIDENȚI

Pentru realizarea activității de gestionare și administrare a parcului industrial, societatea administrator prestează următoarele servicii pe bază de contract cu rezidenții:

- serviciul de pază pentru infrastructura comună (drumuri, rețele de apă potabilă și canalizare – hidranți, cămine, rețele electrice – firide, posturi de transformare, stație de conexiuni, rețele de iluminat stradal, rețele de telefonie și gaz metan), precum și paza exterioară a incintelor industriale de pe întreg perimetrul parcului industrial, asigurând și controlul traficului auto în incinta parcului industrial;
- servicii de salubritate și întreținere a drumurilor, rigolelor și spațiilor verzi până la limita parcelelor industriale;
- serviciul de iluminat stradal;

- asigurarea funcționării în bune condiții a rețelelor comune de distribuție energie electrică, apă, canalizare, asigurând și mentenanța acestora;
- serviciul de administrare generală a parcului industrial și să monitorizeze permanent furnizarea serviciilor de utilități de către operatorii specializați;
- asigurarea dreptului de suprafață asupra terenului pe care este construită infrastructura comună finanțată de rezidenți;
- servicii de reprezentare și promovare a parcului industrial în relațiile cu publicul (PR).

Volumul și complexitatea acestor servicii este diferențiată pe cele două categorii de rezidenți: *activi și inactivi* localizați în parcul industrial Șura Mică.

PRINCIPALELE REZULTATE ALE EVALUĂRII ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Pe baza informațiilor prezentate în raport, principalele rezultate ale evaluării activității societății administrator de parc industrial sunt următoarele:

Activitatea de bază

Sistemul de infrastructură comună existent la 31.12.2014 gestionat de societatea administrator pentru care rezidenții parcului industrial au finanțat suma de 7.728.212 euro din 12.121.613 euro prevăzut pentru un nivel de dotare complet, este format din:

- rețea interioară de căi rutiere de acces și transport, aprovizionare și distribuție bunuri în lungime de 4.349 ml din care 3.369 ml asfaltate și 980 ml la stadiul de piatră spartă, operațională dar nefinalizată în totalitate;
- rețea de energie electrică compusă din: linie electrică subterană (LES) de alimentare a parcului de 20 kv-14 MW, în lungime de 7.700 ml, rețele electrice interioare în lungime de 1.970 ml, 1 stație de conexiuni de 20 kv-20 MW, 4 posturi de transformare (PT) 20/0,4 kv, 1 grup generator, operațională dar nerealizată integral;
- rețea interioară de iluminat stradal (2.410 ml), operațională dar nerealizată integral;
- rețea interioară de alimentare cu apă cu un cămin de branșament la conducta publică de alimentare cu apă și cămine de branșament pentru fiecare rezident (4.380 ml);
- rețea de hidranți pentru incendiu poziționați pe rețeaua de apă interioară a parcului, operațională și realizată integral;
- rețea interioară de canalizare ape uzate cu 2 stații de pompare (3.033 ml), operațională dar nerealizată integral;
- stație de epurare (coproprietate), operațională și realizată în totalitate, cu o conductă de refulare de 640 ml;
- rețea de canalizare pluvială, operațională dar nerealizată integral;
- rețea de distribuție gaze naturale (3.990 ml, proprietate operator), operațională și realizată integral;
- rețea de telecomunicații (1.100 ml, proprietate operator), operațională dar nerealizată integral.

Menționăm că gradul de finanțare al infrastructurii comune până la 31.12.2014 este de 63,8%, sub nivelul gradului de realizare fizic al acestui sistem cu 8,4% deoarece linia de alimentare cu energie electrică LES 20 kv, estimată la 1.023.500 euro realizată în anul 2013 și recepționată în mai 2014, nu este încă decontată din aceste fonduri cu destinație specială.

În cursul anului 2014 utilitățile comune finanțate de rezidenți din prețul terenului cumpărat, au fost predate de rezidenți cu proces verbal și preluate, cu titlu gratuit, de către administratorul parcului.

Tehnic - investitii

În anul 2014 s-au realizat investiții în următoarele lucrări, atât pentru infrastructura comună a parcului industrial cât și pentru infrastructura administratorului de parc:

- turnare strat de uzură pe o lungime de 960 ml de drumuri de incintă existente;
- asfaltare drum acces la Stația de epurare și Hoerburger SRL pe o lungime totală de 65 ml;
- construire podeț de acces la parcela proprietatea Duplex 2000 SRL;
- subtraversări drum pentru racordul de gaz la parcela proprietatea Duplex 2000 SRL și racordul de apă la magazia de utilaje;
- împrejmuirea magaziei de utilaje;
- decolmatarea celor trei canale de preluare și scurgere a apelor pluviale din incinta și la limita de proprietate a parcului.

Juridic

Societatea administrator a fost implicată într-un număr 6 acțiuni judecătorești din care:

- 2 acțiuni în pretenții;
- 2 acțiuni în contencios administrativ;
- 2 acțiuni pentru încuviințare la executare silită prin executor judecătoresc.

Niciunul dintre aceste dosare nu prezintă riscuri legate de stabilitatea și continuitatea activității societății.

Financiar

Evoluția indicatorilor financiari în perioada 2012-2014 se prezintă astfel:

Indicator	2014	2013	2012	14/13 %	14/12 %
Cifra de afaceri netă	577.817	437.479	360.373	132,1	160,3
Venituri din exploatare	1.524.367	2.007.639	360.454	75,9	422,9
Cheltuieli din exploatare	799.241	1.225.887	355.193	65,2	225,0
Profit contabil brut din expl.	725.126	781.752	5.261	92,8	13783,0
Impozit pe profit	156.744	-	1.639	-	9563,4
Profit net din expl.	568.382	781.752	3.622	72,7	15692,5

- Se înregistrează creșteri față de anul precedent la cifra de afaceri care este realizată numai din veniturile activității de bază, creșteri care au fost explicate mai sus;
- Veniturile din exploatare au scăzut față de anul precedent ca urmare a reducerii semnificative a veniturilor din ajustări de valoare a creanțelor;
- Cheltuielile din exploatare sunt realizate în procente sub nivelul de realizare a veniturilor în ultimii 3 ani ceea ce asigură profitabilitate activității;
- Profitul brut din exploatare este realizat în procent de 92,8% față de anul precedent.

Indicatorii de profitabilitate, lichiditate și gestiune pentru perioada 2012-2014 înregistrează valorile prezentate mai jos în tabel:

Indicator	Formula de calcul	2014	2013	2012
Indicatori de profitabilitate				
Marja brută de vânzări	$\frac{\text{Profit brut} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	125,5	178,7	1,46
Marja netă de vânzări	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	125,5	178,7	1,01

Rentabilitatea capitalurilor proprii	<u>Profit net x 100</u> Capitaluri proprii	36,1	78,0	1,11
Rentabilitatea activelor	<u>Profit net x 100</u> Active totale	26,4	45,9	0,36
Indicatori de lichiditate				
Lichiditate curentă – în nr. de ori	<u>Active curente</u> Datorii curente	1,3	0,9	0,16
Lichiditate imediată	<u>Active curente – stocuri</u> Datorii curente	1,3	-	0,00
Indicatori de activitate (de gestiune)				
Viteza de rotație a debitelor clienți (zile)	<u>Sold mediu clienți x 365</u> Cifra de afaceri	357 (1 an)	420 (1,2 ani)	1512 (4,1 ani)
Viteza de rotație a creditelor furnizori (zile)	<u>Sold mediu furniz. x 365</u> Cifra de afaceri	19	25	54

Valoarea indicatorilor de profitabilitate se încadrează în nivele cu semnificații fără risc economic, iar indicatorii de lichiditate și de gestiune au înregistrat valori pozitive în comparație cu anii precedenți

ELEMENTE DE EVALUARE GENERALĂ

Activitatea economico-financiară a Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA, în anul 2014 s-a desfășurat în baza indicatorilor aprobați prin bugetul anual de venituri și cheltuieli rectificat.

Principalii indicatori economico-financiar realizati în anul 2014 comparativ cu bugetul sunt prezentați în tabelul următor:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare %
Cifra de afaceri netă	577.817	545.550	105,9
Venituri din exploatare	1.524.367	545.550	280,0
Cheltuieli din exploatare	799.241	433.790	184,2
Profit contabil brut	725.126	111.760	648,8
Venituri financiare	3.471	500	694,2
Cheltuieli financiare	0	0	0
Profit financiar brut	3.471	500	694,2
Venituri totale	1.527.838	546.050	279,8
Cheltuieli totale	799.241	433.790	184,2
Profit brut	728.597	112.260	649,0
Impozit pe profit	157.299	17.962	875,7
Profit net	571.298	94.298	605,8

Principalii indicatori economico - financiar planificați prin BVC au fost realizați într-o evoluție crescătoare ceea ce a determinat depășirea profitului brut planificat de 6,5 ori.

VENITURI

Comparativ cu bugetul aprobat, în structură pe segmente și activități, veniturile totale ale activității operaționale în anul 2014 se prezintă astfel:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare %
Venituri din servicii de administrare	577.817	545.550	105,9
Alte venituri din exploatare	860.453	0	0
Venituri din anularea ajustărilor la creanțe	72.547	0	0
Venituri din producția proprie	13.550	0	0
Total venituri din exploatare	1.524.367	545.550	279,4
Venituri financiare	3.471	500	694,2
Venituri totale	1.527.838	546.050	279,8

Veniturile totale din exploatare au înregistrat o creștere cu 179,8% față de BVC, creștere care provine din depășirea veniturilor din activitatea de bază cu 5,9% precum și din realizarea unor categorii de venituri neplanificate (vânzarea a două parcele de teren, anularea unor ajustări de creanțe și lucrări de investiții proprii), venituri suplimentare în valoare totală de 946.550 lei.

CHELTUIELI

Comparativ cu bugetul aprobat, cheltuielile totale ale activității operaționale în anul 2014 se prezintă astfel:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare %
Cheltuieli materiale, din care:	24.860	30.000	82,9
- <i>Combustibili</i>	10.205	17.000	60,0
- <i>Cheltuieli cu materiale consumabile</i>	12.391	6.000	206,5
- <i>Alte cheltuieli materiale</i>	2.264	7.000	32,3
Alte cheltuieli externe (energie și apă)	18.394	14.000	131,4
Cheltuieli cu personalul, din care:	172.532	171.090	100,8
- <i>Cheltuieli cu salariile și indemnizații</i>	137.233	134.000	102,4
- <i>Cheltuieli cu asig. prot. socială și alte obligații</i>	35.299	37.090	95,2
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor	61.139	55.700	109,8
Cheltuieli cu prestațiile externe	141.886	137.000	103,6
Cheltuieli cu alte impozite și taxe	9.594	10.000	95,9
Alte cheltuieli	8.509	0	0
Cheltuieli cu ajustările de valoare la creanțe	362.327	16.000	2264,5
Total cheltuieli din exploatare	799.241	433.790	184,2
Cheltuieli financiare	0	0	0

Total cheltuieli	799.241	433.790	184,2
-------------------------	----------------	----------------	--------------

Cheltuielile totale din exploatare înregistrează o creștere față de prevederile bugetare cu 184,2%, în principal, ca urmare a înregistrării pe costuri de noi ajustări pentru deprecierea creanțelor mai mari decât cele bugetate, ajustări pentru neîncasarea integrală a valorii terenului vândut la Bleidinger SRL (195.723,50 lei) și pentru neîncasarea taxelor de administrare de la HB Profesional Consult SRL (19.159,47 lei), BH Logistik Park SRL (39.274,92 lei), HB Tehnoexpert SRL (42.636,00 lei) și HP Logistic Center SRL (59.520,00 lei), acționați în judecată.

Depășirea cu 3.070 lei a cheltuielilor cu salariile este determinată de executarea în regie proprie, în lunile noiembrie și decembrie a lucrării de împrejmuire magazie de utilaje, lucrare care a fost executată deoarece vremea a permis acest lucru.

Cheltuiala de 8.509 lei înregistrată pe „alte cheltuieli” reprezintă scoaterea din evidență a valorii contabile a celor două terenurilor vândute în cursul anului 2014, vânzări care au generat venituri suplimentare destinate să acopere pierderea rămasă din 2011.

EVALUAREA ASPECTELOR LEGATE DE ANGAJAȚII SOCIETĂȚII

Nivelul de pregătire a angajaților societății pentru anul 2014, se prezintă astfel:

Studii	Femei		Bărbați		Total	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Generale (8 – 10 clase)	1	33,3	2	66,7	3	60
Medii	-	-	-	-	-	-
Postliceale	-	-	-	-	-	-
Superioare	1	50	1	50	2	40
Total	2	40	3	60	5	100

Directorul societății nu figurează în situația de mai sus deoarece activitatea de management o desfășoară în baza unui contract de mandat și pe cale de consecință nu are calitatea de angajat. El are studii superioare economice. Mai precizăm că din cei 5 angajați cu contract de muncă pe perioadă nedeterminată numai 1 (contabil șef) are un program de lucru întreg iar ceilalți 4 (3 muncitori și 1 inginer construcții) au program de lucru redus.

PERSPECTIVE PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

În contextul în care din cei 34 de rezidenți ai parcului industrial, care dețin o suprafață de 85,1 ha, și-au dezvoltat activitățile economice numai un număr de 13 rezidenți pe o suprafață de 18,1 ha (39,4% din nr. de investitori cu 21,8% din suprafața achiziționată), se impun în continuare următoarele acțiuni:

- Acțiuni de intermediere pentru vânzarea – cumpărarea unor parcele de teren disponibilizate la vânzare de către unii investitori, acțiuni concretizate în anul 2014 prin vânzarea în data de 12.11.2014 a terenului de 1.735 mp de către Bibus Eurofluid SRL la CD Sensoric SRL care se află în faza de proiectare. De asemenea Karnely SRL a vândut în data de 03.02.2015 terenul în suprafață de 10.426 mp la Heckler România SRL care se află în fază de organizare de șantier.
- Continuarea lucrărilor la infrastructura comună în limita sumelor care se vor disponibiliza de rezidenții care nu și-au achitat integral valoarea terenului destinată finanțării infrastructurii comune;

- Perfectarea protocolului de plată a liniei subterane de alimentare cu energie electrică a parcului (LES 20 kv) finanțată, în avans și integral de Thimm Packaging SRL, rezident în parcul industrial;
- Continuarea aplicării unor măsuri manageriale de realizare calitativă a serviciilor de gestionare și administrare a parcului industrial, recuperarea la timp și în totalitate a cheltuielilor ocazionate de aceste servicii facturate în contextul în care toți rezidenții parcului industrial au încheiate contracte de prestări servicii sau contracte de administrare și prestări de servicii conexe cu administratorul parcului.

PROPUNEREA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

1. Aprobarea situațiilor financiare încheiate la 31.12.2014;
2. Aprobarea repartizării profitului net aferent exercițiului financiar 2014

În conformitate cu prevederile OG nr. 64/2001 privind repartizarea profitului la societățile naționale, companiile naționale și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar de stat, precum și la regiile autonome, a Memorandumului guvernului privind măsurile ce trebuie avute în vedere la elaborarea bugetelor de venituri și cheltuieli pentru anul 2014 ale operatorilor economici cu capital sau patrimoniu integral ori majoritar de stat, a BVC aprobat pentru anul 2014, supunem aprobării repartizarea profitului net contabil, după cum urmează:

Rezerve legale	0 lei
Acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți	528.233 lei
Participarea salariaților la profit	0 lei
Dividende cuvenite acționarilor	43.065 lei
Alte rezerve	0 lei
Total profit repartizat	571.298 lei

Președintele Consiliului de Administrație

Marin Mihai




Director

Pop Ioan Dorel

