



Soc. 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 31.12.2015

DATE GENERALE

În perioada 01.01.2015 – 31.12.2015 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 30 de rezidenți existenți la 31.12.2015, care sunt proprietari pe o suprafață de 84,0 ha din totalul de 98,05 ha.

În cursul anului 2015 nu au existat reorganizări 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 31.12.2015 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 31.12.2015, s-au vândut 841.326 mp (din care 1.721 mp reprezintă teren în proprietatea Primăriei Șura Mică pe care este construită stația de epurare), iar diferența de 139.131 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 2015 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 2013-2015 sunt prezentate în tabelul de mai jos:

INDICATORI	2015	2014	2013
Active imobilizate	1.363.578	1.377.414	1.063.522
Active circulante	453.681	774.685	641.862
Total active	1.817.259	2.152.099	1.705.384
Datorii	132.122	580.286	704.552
Capitaluri proprii	1.685.924	1.573.270	1.001.971

Din analiza evoluției principalelor elemente patrimoniale, rezultă următoarele aspecte economico-financiare:

- Valoarea netă a activelor imobilizate, formate exclusiv din imobilizări corporale, înregistrează o ușoară scădere față de anul precedent ca urmare a înregistrării cotelor de amortizare ce reprezintă un procent de 14,8% din valorile de intrare;
- Valoarea activelor circulante înregistrează o diminuare semnificativă (41,4%), față de anul precedent ca urmare a stornării creanțelor înregistrate în contul rezidentului SC Bleidinger SRL, cu care am rezoluționat contractul de vânzare a terenului de 11.499 mp;
- Datoriile au scăzut semnificativ (77,2%), față de anul precedent ca urmare a plății dividendelor către toți acționarii societății fără să mai înregistrăm datorii restante;
- Capitalurile proprii au crescut față de anul precedent ca urmare a acoperirii integrale, în anul 2014, a pierderilor rămase din anul 2011.

ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Activitatea de bază

Evoluția comparativă a veniturilor din exploatare obținute de societate în perioada 2013-2015 se prezintă astfel:

Indicator	2015	2014	2013	15/14 %	15/13 %
Venituri din servicii de administrare	619.384	577.817	437.479	107,2	141,6
Venituri din producția de imobilizări proprii	7.157	13.550	-	52,8	-
Alte venituri din exploatare	18.228	860.453	231.017	2,1	7,9

Venituri din ajustări de valoare creanțe	-	72.547	1.339.143	-	-
Total venituri din exploatare	644.769	1.524.367	2.007.639	42,3	32,1

- Se înregistrează o creștere a veniturilor din activitatea de bază, respectiv din serviciile de administrare, ca urmare a creșterii bazei de taxare datorită vânzării unei parcele de teren către un rezident al parcului (Logistics Ro Tir SRL).
- Veniturile din activități conexe (împrejmuiiri instalații electrice), sunt mai mici față de anul trecut, acestea fiind activități suplimentare și ocazionale;
- Alte venituri din exploatare au fost realizate sub nivelul anilor precedenți având și ele un caracter ocazional (datorii prescrise trecute la venituri).

TAXA DE ADMINISTRARE

În anul 2015 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 2015, 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 proprietatea rezidenților;
- 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 trecere pe terenul proprietatea administratorului parcului, teren 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 31.12.2015 gestionat de societatea administrator pentru care rezidenții parcului industrial au finanțat suma de 7.505.882 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 3.108 ml din care 3.008 ml asfaltate și 100 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 7.500 ml, rețele electrice interioare în lungime de 3.190 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 alimentate 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 (proprietatea E-ON Gaz), operațională și realizată integral;
- rețea de telecomunicații 2.800 ml (proprietatea a doi operatori), operațională dar nerealizată integral.

Menționăm că gradul de finanțare al infrastructurii comune până la 31.12.2015 este de 61,9%, sub nivelul gradului de realizare fizic al investițiilor cu 12,8%, deoarece linia de alimentare cu energie electrică LES 20 kV, realizată în anul 2013 și linia de rezervă (buclă) realizată în anul 2015, recepționate la valoarea totală de 1.543.550 euro (1.426.740 euro + 116.810 euro), nu sunt încă decontate din aceste fonduri cu destinație specială.

Utilitățile comune, finanțate de rezidenți din prețul terenului cumpărat, au fost predate în administrare (în procent de 76%) administratorului de parc, acestea, rămânând în continuare în proprietatea rezidenților parcului.

Tehnic - investiții

În anul 2015 s-au realizat următoarele lucrări de investiții și dotări:

- rezerva de linie electrică subterană (buclă), investiție pentru infrastructura comună a parcului industrial, linie care leagă stația de conexiuni (SC) cu postul de transformare (PT1) de 12/0,4 kV, finanțată de rezidenții Logistics Ro Tir SRL și Wittenstein SRL;
- achiziția, din fonduri proprii, a unui autoturism Dacia și a unui copiator multifuncțional;
- lucrări de împrejmuire a postului de transformare PT2 și a generatorului electric ce deservește stația de epurare, finanțate de către societatea administrator de parc;
- lucrări de împrejmuire a parcelei de teren aparținând rezidentului Log Center Sibiu SRL, pe o lungime de 1.850 ml, finanțată din fonduri proprii ale acestui rezident.

Juridic

În cursul anului 2015 au fost deschise un număr 4 acțiuni judecătorești cu obiectul de pretenții, deschise împotriva grupului de patru firme administrate de dl Heidelberger Benno. Totodată s-a finalizat acțiunea în contencios administrativ cu Curtea de Conturi.

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

Financiar

Evoluția indicatorilor financiari în perioada 2013-2015 se prezintă astfel:

Indicator	2015	2014	2013	15/14 %	15/13 %
Cifra de afaceri netă	619.384	577.817	437.479	107,2	141,6
Venituri din exploatare	644.769	1.524.367	2.007.639	42,3	32,1
Cheltuieli din exploatare	483.942	799.241	1.225.887	60,6	39,5
Profit contabil brut din expl.	160.827	725.126	781.752	22,2	20,6
Impozit pe profit	26.885	156.744	-	17,2	-
Profit net din expl.	133.942	568.382	781.752	23,6	17,1

- 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 vânzări de terenuri;
- Cheltuielile din exploatare sunt realizate sub nivelul anilor precedenți și sub nivelul realizare al veniturilor, în ultimii 3 ani, ceea ce asigură profitabilitatea activității;
- Profitul brut din exploatare este realizat sub nivelul anilor precedenți ca urmare a reducerii semnificative a veniturilor din vânzări de terenuri.

Indicatorii de profitabilitate, lichiditate și gestiune pentru perioada 2013-2015 înregistrează valorile prezentate în tabelul următor:

Indicator	Formula de calcul	2015	2014	2013
Indicatori de profitabilitate				
Marja brută de vânzări	$\frac{\text{Profit brut} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	259,7	125,5	178,7
Marja netă de vânzări	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	216,3	125,5	178,7
Rentabilitatea capitalurilor proprii	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Capitaluri proprii}}$	8,0	36,1	78,0
Rentabilitatea activelor	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Active totale}}$	7,4	26,4	45,9
Lichiditate curentă	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	3,4	1,3	0,9
Lichiditate imediată	$\frac{\text{Active curente} - \text{stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	3,4	1,3	-
Viteza de rotație a debitelor clienți (zile)	$\frac{\text{Sold mediu clienți} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	436 (1,2 ani)	357 (1 an)	420 (1,2 ani)
Viteza de rotație a creditelor furnizori (zile)	$\frac{\text{Sold mediu furniz.} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	14	19	25

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 2015 s-a desfășurat în baza indicatorilor aprobați prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

Principalii indicatori economico-financiar realizati în anul 2015 comparativ cu bugetul sunt prezentați în tabelul următor:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare %
Cifra de afaceri netă	619.384	591.800	104,7
Venituri din exploatare	644.769	641.800	100,5
Cheltuieli din exploatare	483.942	529.585	91,4
Profit contabil brut	160.827	112.215	143,3
Venituri financiare	10	1.000	-
Cheltuieli financiare	3.109	0	-
Profit financiar brut	-3.099	1.000	-
Venituri totale	644.779	642.800	100,3
Cheltuieli totale	487.051	529.585	92,0
Profit brut	157.728	113.215	139,3
Impozit pe profit	26.885	18.114	148,4
Profit net	130.843	95.101	137,6

Principalii indicatori economico - financiar planificați prin BVC au fost realizați integral într-o evoluție crescătoare.

VENITURI

Comparativ cu bugetul aprobat, în structură pe segmente și activități, veniturile totale ale activității operaționale în anul 2015 se prezintă astfel:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare %
Venituri din servicii de administrare	619.384	590.800	104,8
Venituri din servicii conexe	-	1.000	-
Alte venituri din exploatare	18.228	-	-
Venituri din producția proprie	7.157	50.000	14,3
Total venituri din exploatare	644.769	641.800	100,5
Venituri financiare	10	1.000	1,0
Venituri totale	644.779	642.800	100,3

Veniturile totale din exploatare au înregistrat o creștere cu 5,0% față de BVC, creștere care provine din depășirea veniturilor din activitatea de bază precum și din unele datorii prescise și trecute la venituri.

CHELTUIELI

Comparativ cu bugetul aprobat, cheltuielile totale ale activității operaționale în anul 2015 se prezintă astfel:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare %
Cheltuieli materiale, din care:	47.421	78.000	60,8
- <i>Combustibili</i>	11.245	17.000	66,1
- <i>Cheltuieli cu materiale consumabile</i>	28.563	52.000	54,9
- <i>Alte cheltuieli materiale</i>	7.613	9.000	84,6
Alte cheltuieli externe (energie și apă)	12.318	19.000	64,8
Cheltuieli cu personalul, din care:	179.478	182.165	98,5
- <i>Cheltuieli cu salariile și indemnizații</i>	147.263	148.500	99,2
- <i>Cheltuieli cu asigurări și protecția socială</i>	32.215	33.665	95,7
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor	84.709	86.880	97,5
Cheltuieli cu prestațiile externe	129.226	148.540	87,0
Cheltuieli cu alte impozite și taxe	29.028	10.000	290,3
Alte cheltuieli	1.762	5.000	35,2
Total cheltuieli din exploatare	483.942	529.585	91,4
Cheltuieli financiare	3.109	0	-
Total cheltuieli	487.051	529.585	92,0

Toate elementele de cheltuieli au fost realizate sub nivelul planificat cu excepția cheltuielilor cu alte impozite și taxe a căror depășire este datorată de taxe judiciare pentru patru acțiuni, neprevăzute, deschise împotriva grupului de firme administrat de dl Heidelberger Benno, și de taxa de autorizație pentru linia electrică de rezervă (buclă), și cu excepția cheltuielilor financiare care reprezintă penalități pentru plata cu întârziere a dividendelor, penalități neprevăzute impuse de inspectorii ANAF.

EVALUAREA ASPECTELOR LEGATE DE ANGAJAȚII SOCIETĂȚII

Angajații societății prezintă în anul 2015 următoarea structură și nivel de pregătire:

Studii	Femei		Bărbați		Total	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
Generale (8 – 10 clase)	1	33,3	2	66,7	3	60,0
Medii	-	-	-	-	-	-
Postliceale	-	-	-	-	-	-
Superioare	1	50,0	1	50,0	2	40,0
Total	2	40,0	3	60,0	5	100,0

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 6 angajați cu contract de muncă pe perioadă nedeterminată numai 1 (contabil șef) are un program de lucru întreg iar ceilalți 5 (4 muncitori și 1 inginer construcții) au program de lucru redus.

PERSPECTIVE PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

În contextul în care, din cei 33 de rezidenți ai parcului industrial care dețin o suprafață de 84,0 ha, și-au edificat construcții și desfășoară activități economice numai 14 rezidenți pe o suprafață de 20,8 ha (45% din nr. de investitori cu 25% din suprafața parcului), 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 2015 printr-un număr de 3 tranzacții prin care rezidentul Thimm Packaging s-a extins.
- 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;
- 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 31.12.2015;
2. Aprobarea repartizării profitului net aferent exercițiului financiar 2015.

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 BVC aprobat pentru anul 2015, supunem aprobării repartizarea profitului net contabil, după cum urmează:

• Rezerve legale	0 lei
• Acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți	0 lei
• Participarea salariaților la profit	0 lei
• Dividende cuvenite acționarilor	130.843 lei
• Alte rezerve	0 lei
• Profit nerepartizat	0 lei
• Total profit de repartizat	130.843 lei

Președintele Consiliului de Administrație

Marin Mihai



Director

Pop Ioan Dorel

