



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 31.12.2016

DATE GENERALE

În perioada 01.01.2016 – 31.12.2016, S.C. PARCURI INDUSTRIALE SIBIU – ȘURA MICĂ SA a desfășurat activitatea de administrare și gestionare 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

S.C. 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 comerciale nr. 31/1990, republicată, cu modificările ulterioare, a Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, precum și a OUG nr. 109/2011 cu modificările ulterioare, privind guvernanta corporatistă a întreprinderilor publice.

Activitatea principală a societății este de gestionare și administrare de tip business a Parcului Industrial Șura Mică, pe bază de contracte de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu cei 29 de rezidenți, care sunt proprietari pe o suprafață de 84,05 ha din totalul de 98,05 ha.

În cursul anului 2016 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 31.12.2016 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 această suprafață, până la 31.12.2016, s-au vândut 840.474 mp, din care 1.721 mp reprezintă teren în proprietatea Primăriei Șura Mică pe care este construită Stația de epurare. Diferența de 138.262 mp, pe care este construită infrastructura comună de drumuri și utilități necesare Parcului Industrial Șura Mică, este în proprietatea societății administrator de parc.

SUMAR AL POZIȚIEI FINANCIARE

Activitatea economico – financiară a Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA în anul 2016 a urmărit realizarea indicatorilor aprobați de Consiliul Local Șura Mică prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

Principalele elemente patrimoniale realizate în perioada 2014-2016 sunt prezentate în tabelul de mai jos după cum urmează:

INDICATORI	2016	2015	2014
Active imobilizate	1.312.903	1.363.578	1.377.414
Active circulante	638.527	453.681	774.685
Total active	1.951.430	1.817.259	2.152.099
Datorii	201.923	132.122	580.286
Capitaluri proprii	1.751.229	1.685.924	1.573.270

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

- Valoarea netă a activelor imobilizate, formate exclusiv din imobilizări corporale, înregistrează o ușoară descreștere față de anul precedent ca urmare a înregistrării cotelor de amortizare, depreciere ireversibilă ce reprezintă, global, 19,9 % din valorile de intrare ale mijloacelor fixe;
- Valoarea activelor circulante înregistrează o creștere cu 40,7 %, față de anul precedent ca urmare a creșterii soldului de clienți restanți (HB Profesional Consult SRL, BH Logistik Park SRL, HB Tehnoexpert SRL, HP Logistic Center SRL și Log Center Sibiu SRL), clienți pentru care avem hotărâri judecătorești puse în executare;
- Datoriile au crescut cu 52,8 % față de anul precedent ca urmare a TVA- ului neexigibil înregistrat pentru creanțele neîncasate care au crescut față de anul precedent;
- Capitalurile proprii au crescut cu 3,9 % față de anul precedent ca urmare a creșterii profitului brut.

ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Activitatea de bază

Evoluția comparativă a veniturilor din exploatare obținute de societate în perioada 2014-2016 se prezintă astfel:

Indicator	2016	2015	2014	16/15 %	16/14 %
Venituri din servicii de administrare	719.463	619.384	577.817	116,2	124,5
Venituri din producția de imobilizări	-	7.157	13.550	-	-

proprii					
Alte venituri din exploatare	137.115	18.228	860.453	752,2	15,9
Venituri din ajustări de valoare creanțe	-	-	72.547	-	-
Total venituri din exploatare	856.578	644.769	1.524.367	132,9	56,2

Din datele prezentate rezultă următoarele:

- Se înregistrează o creștere ușoară a veniturilor din activitatea de bază, respectiv din serviciile de administrare ca urmare a reducerii de la trei la două nivele de tarifare a serviciilor de administrare precum și din majorarea bazei de tarifare (01.06.2016), după vânzarea parcelei de teren de 869 mp;
- Se înregistrează o creștere a categoriei de alte venituri din exploatare ca urmare a vânzării a două parcele de teren de 1.359 mp și 869 mp în valoare de 132.960 lei.

TARIFUL DE ADMINISTRARE

În anul 2016 s-au practicat două niveluri de tarifare a serviciilor de administrare a parcului industrial, corelate cu volumul și complexitatea serviciilor prestate, în mod diferențiat pentru cele două categorii de rezidenți în funcție de terenul viabilizat, total sau parțial.

Tarifarea diferențiată practică în anul 2016, având ca unitate de referință suprafața de teren deținută de fiecare rezident, a fost aprobată prin BVC la următoarele valori:

- 1,44 lei/mp/an pentru rezidenții care au terenul viabilizat indiferent dacă desfășoară sau nu activități economice în Parcul Industrial;
- 0,48 lei/mp/an pentru rezidenții care nu desfășoară activități economice în parcul industrial, sunt localizați în zona periferică a parcului industrial și nu au terenurile complet viabilizate.

ACTIVITATEA SOCIETĂȚII ADMINISTRATOR DE PARC

Principala activitate a societății, în calitate de administratorul Parcului Industrial Șura Mică, o constituie activitatea de gestionare și administrare a parcului industrial, iar în relațiile contractuale cu rezidenții parcului activitatea realizată este concretizată în următoarele servicii:

- cedarea către rezidenți a dreptului de folosință a căilor de acces pentru autovehicule și pietonal asupra terenului pe care sunt construite drumurile interioare ale Parcului Industrial Șura Mică;
- accesul rezidenților la utilitățile comune edificate pe terenul proprietatea administratorului;
- supraveghere acces în Parcul Industrial și în spațiile comune;
- curățirea și dezapezirea drumurilor interioare în spațiile comune;
- curățirea și întreținerea rețelelor de evacuare a apelor pluviale;
- monitorizarea și efectuarea demersurilor către furnizorii de utilități (gaz metan și servicii de telecomunicații) în vederea întreținerii și reparațiilor acestor rețele, până la limita de proprietate;
- iluminatul în spațiile comune;
- repararea și mentenanța infrastructurii comune (drumuri interioare, rețele de distribuție energie electrică, rețele de distribuție apă și canal, rigolele și canalele de evacuare a apelor pluviale);

PRINCIPALELE REZULTATE ALE ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

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

Activitatea de bază

Sistemul de infrastructură comună existent la 31.12.2016, ponderea acestuia, aflat în administrarea societății administrator de parc este format din:

- rețea interioară de căi rutiere de acces și transport, aprovizionare și distribuție bunuri în lungime de 3.008 ml, drumuri, operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- 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 pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea interioară de iluminat stradal (2.410 ml), operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea interioară de alimentare cu apă cu un cămin de branșament la conducta publică de alimentate cu apă și cămine de branșament pentru consumatori (4.380 ml);
- rețea de hidranți pentru incendiu, poziționați pe rețeaua de apă interioară a parcului, operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea interioară de canalizare ape uzate cu 2 stații de pompare (3.033 ml), operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- stație de epurare (coproprietate), concesionată operatorului zonal de apă și canalizare;
- rețea de canalizare pluvială, operațională dar nefinalizată și nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea de distribuție gaze naturale 3.990 ml (proprietatea E-ON Gaz);
- rețea de telecomunicații 2.800 ml (proprietatea unor operatori), cu posibilități de extindere pe tot perimetrul parcului industrial.

Menționăm că gradul global de realizare a infrastructurii comune, până la 31.12.2016, este de 73,5 %.

Utilitățile comune, finanțate de rezidenți din prețul terenului cumpărat, au fost predate în administrarea societății administrator de parc, acestea rămânând în continuare în proprietatea rezidenților parcului.

Tehnic - investitii

În anul 2016 s-au realizat următoarele lucrări de investiții și dotări:

- pavarea parțială a curții magaziei de utilaje;
- repararea drumului de ieșire din parc în strada Gării;
- montarea de parapeteți metalici de protecție în zona cu curbă accentuată a unui tronson de drum interior.

Juridic

În cursul anului 2016 au fost deschise un număr 10 acțiuni judecătorești cu obiectul de pretenții, deschise rezidenților rău platnici din care 8 sunt finalizate. Niciunul dintre aceste dosare nu prezintă riscuri legate de stabilitatea și continuitatea activității societății.

Financiar

Evoluția indicatorilor financiari în perioada 2014-2016 se prezintă astfel:

Indicator	2016	2015	2014	16/15 %	16/14 %
Cifra de afaceri netă	719.463	619.384	577.817	116,2	124,5
Venituri din exploatare	856.578	644.769	1.524.367	132,9	56,2
Cheltuieli din exploatare	608.665	483.942	799.241	125,8	76,2
Profit contabil brut din expl.	247.913	160.827	725.126	154,1	34,2

Impozit pe profit	51.765	26.885	156.744	192,5	33,0
Profit net din expl.	196.148	133.942	568.382	146,4	34,5

Din datele prezentate rezultă următoarele:

- Se înregistrează o creștere a cifrei de afaceri față de anul precedent indicator care este realizat numai din veniturile activității de bază, creșteri care au fost explicate mai sus;
- Veniturile din exploatare au crescut cu 32,9 % față de anul precedent ca urmare a vânzării unei parcele de teren;
- Cheltuielile din exploatare au crescut cu 25,8 % față de anul precedent ca urmare a cheltuielilor de proiectare și avize pentru lucrarea de investiții la rezervorul de apă pentru incendiu;
- Profitul brut din exploatare este mai mare cu 54,1 % față de anul precedent.

Indicatorii de profitabilitate, lichiditate și gestiune pentru perioada 2014-2016 înregistrează valorile prezentate în tabelul următor:

Indicator	Formula de calcul	2016	2015	2014
Marja brută de vânzări	$\frac{\text{Profit brut} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	34,5	26,0	125,5
Marja netă de vânzări	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	27,3	21,6	125,5
Rentabilitatea capitalurilor proprii	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Capitaluri proprii}}$	11,2	8,0	36,1
Rentabilitatea activelor	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Active totale}}$	10,1	7,4	26,4
Lichiditate curentă	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	3,2	3,4	1,3
Lichiditate imediată	$\frac{\text{Active curente} - \text{stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	3,2	3,4	1,3
Viteza de rotație a debitelor clienți (zile)	$\frac{\text{Sold mediu clienți} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	259 (0,7 ani)	436 (1,2 ani)	357 (1 an)
Viteza de rotație a creditelor furnizori (zile)	$\frac{\text{Sold mediu furniz.} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	12	14	19

Se constată că 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 2016 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	719.463	639.300	112,5

Venituri din exploatare	856.578	739.300	115,9
Cheltuieli din exploatare	608.665	537.490	113,2
Profit contabil brut	247.913	201.810	122,8
Venituri financiare	0	0	0
Cheltuieli financiare	0	0	0
Profit financiar brut	0	0	0
Venituri totale	856.578	739.300	115,9
Cheltuieli totale	608.665	537.490	113,2
Profit brut	247.913	201.810	122,8
Impozit pe profit	51.765	33.090	56,4
Profit net	196.148	168.720	116,3

Se constată că, principalii indicatori economico - financiari planificați prin BVC au fost realizați integral și înregistrează o evoluție crescătoare.

VENITURI

Comparativ cu bugetul aprobat, în structură pe segmente și activități, veniturile totale ale activității operaționale în anul 2016 se prezintă astfel:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare %
Venituri din servicii de administrare	719.463	638.775	112,6
Venituri din servicii conexe	-	525	-
Venituri din cedarea activelor	132.960	100.000	133,0
Alte venituri din exploatare	4.155	-	-
Total venituri din exploatare	856.578	739.300	115,9
Venituri financiare	0	0	0
Venituri totale	856.578	739.300	115,9

Se observă că veniturile totale din exploatare au înregistrat o creștere cu 15,9 % față de BVC, creștere care provine din depășirea veniturilor, atât din activitatea de bază, cât și din activitățile conexe.

CHELTUIELI

Comparativ cu bugetul aprobat, cheltuielile totale ale activității operaționale în anul 2016 se prezintă astfel:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare %
Cheltuieli materiale, din care:	13.791	26.000	53,0
- Combustibili	8.949	16.000	55,9
- Cheltuieli cu materiale consumabile	2.484	3.000	82,8
- Alte cheltuieli materiale	2.358	7.000	33,7

Alte cheltuieli externe (energie și apă)	10.682	18.000	59,3
Cheltuieli cu personalul, din care:	194.302	204.390	95,1
- Cheltuieli cu salariile și indemnizații	159.042	167.130	95,2
- Cheltuieli cu asigurări și protecția socială	35.260	37.260	94,6
Ajustări de valoare priv. imobilizările corporale	88.178	96.800	91,9
Ajustări de valoare privind activele circulante	66.215	0	-
Cheltuieli cu prestațiile externe	199.722	168.700	118,4
Cheltuieli cu alte impozite și taxe	25.103	20.000	125,5
Alte cheltuieli	10.672	3.600	296,4
Total cheltuieli din exploatare	608.665	537.490	113,2
Cheltuieli financiare	0	0	-
Total cheltuieli	608.665	537.490	113,2

Față de datele prezentate se constată că elementele de cheltuieli au fost realizate sub nivelul planificat cu excepția cheltuielilor cu alte impozite și taxe a căror depășire a fost influențată de taxele judiciare achitate pentru patru acțiuni judecătorești, care nu au fost prevăzute în BVC. Depășirea cheltuielilor cu prestațiile externe a fost dată de cheltuielile de proiectare și de taxele cu avizele aferente lucrării „Rezervor 300 mc apă pentru incendiu”, care nu au fost prevăzute în buget.

Depășirea la capitolul, alte cheltuieli, se datorează lucrărilor de intervenție neprevăzute pentru repararea drumului din incinta parcului.

EVALUAREA ASPECTELOR LEGATE DE ANGAJAȚII SOCIETĂȚII

Angajații societății prezintă în anul 2016 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 numai 3 au contract de muncă pe perioadă nedeterminată din care numai 1 (contabilul 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 29 de rezidenți ai parcului industrial, care dețin o suprafață de 84,1 ha, și-au edificat construcții și desfășoară activități economice numai 14 rezidenți pe o suprafață de 25,6 ha (48 % din nr. de investitori cu 30 % din suprafața parcului), se impun în continuare următoarele acțiuni:

- Urgentarea demersurilor de intermediere în vederea vânzării-cumpărării unor parcele de teren disponibilizate la vânzare de către unii investitori, precum și vânzarea ultimelor 3 parcele de teren proprietatea societății administrator de parc;
- 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 pentru îmbunătățirea calitativă a serviciilor de gestionare și administrare a parcului industrial prin recuperarea la timp și în totalitate a cheltuielilor ocazionate de aceste servicii facturate în condițiile 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 31.12.2016;
2. Aprobarea repartizării profitului net aferent exercițiului financiar 2016.

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 2016, supunem aprobării repartizarea profitului net contabil, după cum urmează:

• Rezerve legale (nu este cazul)	0 lei
• Acoperirea pierderilor contabile din anii precedenți (nu este cazul)	0 lei
• Participarea salariaților la profit	0 lei
• Dividende cuvenite acționarilor 50 % din profitul net	98.074 lei
• Alte rezerve	0 lei
• Profit nerepartizat	98.074 lei
• Total profit de repartizat	196.148 lei

Solicitarea de nerepartizare a cotei de 50% din profitul net este motivată de valoarea mare a creanțelor restante (764.694,34 lei) situație generată, în principal, de grupul de firme rezidente administrate de cetățeanul elvețian Heidelberg Benno (517.125,51 lei), creanțe aflate în faza de executare silită sau în procese pe rol.

Propunerea de nerepartizare a profitului prin menținerea în unitate a acestuia are în vedere reducerea dezechilibrului financiar ca urmare a lipsei de lichidități necesare pentru plata dividendelor și finanțarea cheltuielilor curente.

Menționăm că, din valoarea creanțelor restante, s-au înregistrat pe costurile de ajustări pentru deprecierea creanțelor aflate în litigiu suma de 207.556 lei în anii 2013-2014 și 79.387 lei în anul 2016.

Președintele Consiliului de Administrație

Moldovan Iosif

Director

Pop Ioan Dorel

