



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 31.12.2017

DATE GENERALE

În perioada 01.01.2017 – 31.12.2017, Soc. 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 al Planurilor de administrare aprobate de Adunarea Generală a Acționarilor în 26.03.2013 și 04.05.2017.

Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA este o persoană juridică română de drept privat, constituită ca societate pe acțiuni la care UAT Șura Mică este acționar majoritar, 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 guvernarea corporatistă a întreprinderilor publice.

Activitatea principală a societății este de gestionare și administrare a Parcului Industrial Șura Mică, pe bază de contracte de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu rezidenții parcului care, la 31.12.2017, dețineau în proprietate o suprafață de 84,18 ha din totalul de 98,05 ha.

În cursul anului 2017 nu au existat reorganizări ale activității societății care are calitatea legală de *administrator al Parcului Industrial Șura Mică* în baza Titlului de parc industrial nr. 007/2002 eliberat de Ministerul Dezvoltării și Prognozei

Structura capitalului social și a acționariatului Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA la 31.12.2017 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 31.12.2017, s-au vândut 843.554 mp din care 1.721 mp către Primăria Șura Mică pe care este construită Stația de epurare zonală. Diferența de 136.903 mp, pe care este construită infrastructura comună de drumuri și utilități a Parcului Industrial, a rămas în proprietatea societății administrator de parc.

SUMAR AL POZIȚIEI FINANCIARE

Activitatea economico – financiară a Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA în anul 2017 a urmărit realizarea indicatorilor aprobați de Consiliul Local Șura Mică prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

Principalele elemente patrimoniale realizate în perioada 2015-2016 sunt prezentate în tabelul de mai jos după cum urmează:

INDICATORI	2017	2016	2015
Active imobilizate	1.330.612	1.312.903	1.363.578
Active circulante	574.039	638.527	453.681
Total active	1.904.651	1.951.430	1.817.259
Datorii	146.449	201.923	132.122
Capitaluri proprii	1.773.718	1.751.229	1.685.924

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

- Valoarea netă a activelor imobilizate, formate exclusiv din imobilizări corporale, înregistrează o ușoară creștere, cu 1,3%, față de anul precedent ca urmare a confecționării unei uși duble la intrare în clădirea sediului social;
- Valoarea activelor circulante înregistrează o scădere cu 10,1 %, față de anul precedent ca urmare a diminuării clienților incerti, atât prin încasarea creanțelor restante cât și prin soluționarea nefavorabilă a unor acțiuni judecătorești în pretenții;
- Datoriile scad cu 27,5% față de anul precedent ca urmare a reducerii ajustărilor constituite pentru deprecierea creanțelor.
- Capitalurile proprii înregistrează o ușoară creștere (1,3%) față de anul precedent ca urmare a cotei de 50% din profitul anului precedent rămas nerepartizat.

ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Activitatea de bază

Evoluția comparativă a veniturilor din exploatare obținute de societate în perioada 2015-2017 se prezintă astfel:

Indicator	2017	2016	2015	17/16 %	17/15 %
Venituri din servicii de administrare	644.292	719.463	619.384	89,6	104,0
Venituri din producția de imobilizări proprii	0	0	7.157	0	0
Alte venituri din exploatare	20.166	137.115	18.228	14,7	110,6
Venituri din ajustări de valoare creanțe	148.037	0	0	0	0
Total venituri din exploatare	812.495	856.578	644.769	94,9	126,0

Din datele prezentate rezultă următoarele:

- Se înregistrează o reducere a veniturilor din activitatea de bază, respectiv din serviciile de administrare față de execuția anului precedent, execuție care cuprindea un venit suplimentar de 79.387 lei, aferent anului 2011, stabilit de Camera de Conturi Sibiu.
- Se înregistrează o scădere la „alte venituri din exploatare” față de anul precedent, an în care au fost vândute două parcele de teren de 1.359 mp și 869 mp în valoare de 132.960 lei.

TARIFUL DE ADMINISTRARE

În anul 2017 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 2017, 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 31.12.2017, 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 distribuție 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 cu firide de racordare a consumatorilor, 1 stație de conexiuni de 20 kV-20 MW, 4 posturi de transformare (PT) 20/0,4 kV, 1 grup generator, rețea operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea interioară de iluminat stradal (2.410 ml), rețea operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial;
- rețea interioară de alimentare cu apă racordată la conducta publică de alimentate cu apă și cămine de racordare 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 (3.033 ml), operațională dar nerealizată pe tot perimetrul parcului industrial și o stație de pompare;
- stație de epurare (coproprietate cu Primăria Șura Mică), aflată în concesiunea 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 31.12.2017, este de 75,2%.

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

Tehnic - investiții

În anul 2017 s-au realizat următoarele lucrări de investiții și dotări:

- branșament gaz metan parcela GA2;
- rezervor apă pentru incendiu, lucrare nefinalizată;
- linie electrică de rezervă între Stația de conexiuni (SC) și Postul de transformare nr.1 (PT1).

Juridic

În cursul anului 2017 au fost pe rol un număr 10 acțiuni judecătorești cu obiectul de pretenții și obligație de a face, deschise rezidenților „rău platnici”. Niciunul dintre aceste dosare nu prezintă riscuri legate de stabilitatea și continuitatea activității societății.

Financiar

Evoluția indicatorilor financiari în perioada 2015-2017 se prezintă astfel:

Indicator	2017	2016	2015	17/16 %	17/15 %
Cifra de afaceri netă	644.292	719.463	619.384	89,6	104,0
Venituri din exploatare	664.458	856.578	644.769	77,6	103,1
Cheltuieli din exploatare	529.373	608.665	483.942	87,0	109,4
Profit contabil brut din expl.	135.085	247.913	160.827	54,5	84,0
Impozit pe profit	27.224	51.765	26.885	52,6	101,3
Profit net din expl.	107.861	196.148	133.942	55,0	80,5

Din datele prezentate rezultă următoarele:

- Se înregistrează o scădere a cifrei de afaceri față de anul precedent, indicator care este realizat numai din veniturile activității de bază ale exercițiului financiar comparativ cu anul precedent care cuprinde și o sumă istorică de 79.387 lei;
- Veniturile din exploatare au scăzut cu 22,4% față de anul precedent ca urmare a nerealizării de venituri din vânzări de teren în anul 2017;
- Cheltuielile din exploatare au scăzut cu 13,0% față de anul precedent;
- Profitul brut din exploatare este realizat cu 45,5% sub realizările anului precedent, an în care au fost vândute două parcele de teren.

Indicatorii de profitabilitate, lichiditate și gestiune pentru perioada 2015-2017 înregistrează valorile prezentate în tabelul următor:

Indicator	Formula de calcul	2017	2016	2015
Marja brută de vânzări	$\frac{\text{Profit brut} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	21,0	34,5	26,0
Marja netă de vânzări	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$	16,7	27,3	21,6
Rentabilitatea capitalurilor proprii	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Capitaluri proprii}}$	6,1	11,2	8,0
Rentabilitatea activelor	$\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Active totale}}$	5,7	10,1	7,4
Lichiditate curentă	$\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$	3,9	3,2	3,4
Lichiditate imediată	$\frac{\text{Active curente} - \text{stocuri}}{\text{Datorii curente}}$	4,5	3,2	3,4
Viteza de rotație a debitelor clienți (zile)	$\frac{\text{Sold mediu clienți} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	410 (1,1 ani)	259 (0,7 ani)	436 (1,2 ani)
Viteza de rotație a creditelor furnizori (zile)	$\frac{\text{Sold mediu furniz.} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$	12	12	14

Se constată că valoarea indicatorilor de profitabilitate, chiar dacă scad față de anul precedent, se încadrează în nivele cu semnificații fără risc economic, iar indicatorii de lichiditate și de gestiune au înregistrat valori apropiate cu cele din anii precedenți.

ELEMENTE DE EVALUARE GENERALĂ

Activitatea economico-financiară a Soc. Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA s-a desfășurat în anul 2017 în baza indicatorilor aprobați prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

Principali indicatori economico-financiar realizati în anul 2017 comparativ cu bugetul sunt prezentați în tabelul următor:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare (%)
Cifra de afaceri netă	644.292	641.983	100,4
Venituri din exploatare	664.458	641.983	103,5
Cheltuieli din exploatare	529.373	528.297	100,2
Profit contabil brut	135.085	113.686	118,8
Venituri financiare	0	0	0
Cheltuieli financiare	0	0	0
Profit financiar brut	0	0	0
Venituri totale	664.458	641.983	103,5

Cheltuieli totale	529.373	528.297	100,2
Profit brut	135.085	113.686	118,8
Impozit pe profit	27.224	18.670	145,8
Profit net	107.861	95.016	113,5

Rezultă că principalilor indicatori economico - financiari au fost realizați în comparație cu prevederile din BVC.

VENITURI

Comparativ cu prevederile bugetare, veniturile totale ale activității anului 2017 se prezintă astfel:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare (%)
Venituri din servicii de administrare	644.292	641.983	100,4
Venituri din servicii conexe	0	0	0
Venituri din cedarea activelor	0	0	0
Alte venituri din exploatare	20.166	0	0
Total venituri din exploatare	664.458	641.983	103,5
Venituri financiare	0	0	0
Venituri totale	664.458	641.983	103,5

Se observă că veniturile totale din exploatare au înregistrat o creștere cu 3,5 % față de BVC, creștere care provine din depășirea veniturilor, atât din activitatea de bază, cât și din alte activități, acestea din urmă structurate astfel:

- penalități de întârziere calculate și încasate în sumă de 7.101 lei;
- cheltuieli judecătorești încasate de la pârâți în sumă de 13.065 lei.

CHELTUIELI

Comparativ cu bugetul aprobat, cheltuielile totale ale activității operaționale în anul 2017 se prezintă astfel:

Indicatori	Realizat	BVC	Grad de realizare (%)
Cheltuieli materiale, din care:	11.110	15.000	74,1
- <i>Combustibili</i>	7.297	9.000	81,1
- <i>Cheltuieli cu materiale consumabile</i>	1.614	3.000	53,8
- <i>Alte cheltuieli materiale</i>	2.199	3.000	73,3
Alte cheltuieli externe (energie și apă)	10.514	12.000	87,6
Cheltuieli cu personalul, din care:	215.363	217.527	99,0
- <i>Cheltuieli cu salariile și indemnizații</i>	177.276	179.336	98,9
- <i>Cheltuieli cu asigurări și protecția socială</i>	38.087	38.191	99,7
Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor corporale	88.291	88.100	100,2
Ajustări de valoare privind activele circulante	20.277	0	0
Cheltuieli cu prestațiile externe	183.858	183.670	100,1
Cheltuieli cu alte impozite și taxe	1.120	10.000	11,2
Alte cheltuieli	-1.160	2.000	0

Total cheltuieli din exploatare	529.373	528.297	100,2
Cheltuieli financiare	0	0	0
Total cheltuieli	529.373	528.297	100,2

Plăți restante	0	0	0
Creanțe restante	508.531	47	0

Din situația prezentată rezultă că elementele de cheltuieli au fost realizate sub nivelul planificat cu excepția cheltuielilor cu ajustarea privind deprecierea creanțelor, cheltuială neprevăzută în buget.

La finele perioadei raportate nu înregistrăm plăți restante iar creanțele restante în sumă de **508.530,95 lei**, din care suma de **467.350,98 lei** face obiectul unor acțiuni judecătorești în pretenții pe rol deschise împotriva următorilor rezidenți „rău platnici” care, prin refuzul repetat la plata facturilor reprezentând serviciile de administrare ale Parcului Industrial, se încadrează în categoria debitorilor incerti:

- BH Logistik Park SRL 76.095,06 lei
- HB Tehnoexpert SRL 110.144,49 lei
- HB Profesional Consult SRL 49.495,32 lei
- HP Logistic Center SRL 219.480,00 lei
- Astoria SRL 12.136,11 lei

Deoarece există riscul de neîncasare a acestor creanțe litigioase, o parte din valoarea acestora fac obiectul ajustărilor pentru deprecierea lor și sunt înregistrate pe costuri la suma de **130.412,61 lei**, ajustare ce corespunde cu valoarea serviciilor de administrare, pe anul 2017, pentru rezidenții de mai sus cu care avem acțiuni în pretenții în derulare.

Totodată au fost calculate și solicitate, prin instanțele de judecată, daune interese (penalități) în sumă de **266.054,50 lei**, sume pe care le considerăm că nu trebuie recunoscute în conturile bilanțiere deoarece există probabilitatea ca acest venit să nu se realizeze niciodată astfel că poate fi tratat, conform Standardelor Internaționale de Contabilitate și a Reglementărilor contabile, ca active contingente. Componența lor este următoarea:

- BH Logistik Park SRL 61.160,87 lei
- HB Tehnoexpert SRL 74.272,96 lei
- HB Profesional Consult SRL 30.846,75 lei
- HP Logistic Center SRL 97.969,92 lei
- Astoria SRL 1.804,00 lei

EVALUAREA ASPECTELOR LEGATE DE ANGAJAȚII SOCIETĂȚII

Angajații societății prezintă în anul 2017 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 5 angajați cu contract de muncă pe perioadă nedeterminată, 2 angajați au program de lucru redus (inginerul constructor și femeia de serviciu).

PERSPECTIVE PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Având în vedere faptul că 15 din 30 de rezidenți nu și-au realizat încă proiectele investiționale asumate la data achiziționării terenurilor în suprafață de 58,6 ha se impun, în continuare, următoarele acțiuni:

- Continuarea demersurilor de intermediere în vederea vânzării-cumpărării unor parcele de teren disponibilizate la vânzare de către investitorii care nu și-au realizat investiția;
- Continuarea lucrărilor de infrastructură comună în limita sumelor depuse în contul escrow de rezidenții care mai au această obligație de plată;
- Continuarea aplicării unor măsuri manageriale pentru recuperarea la timp și în totalitate a contravalorii serviciilor de administrare a Parcului Industrial de la rezidenții „rău platnici”.

PROPUNEREA CONSILIULUI DE ADMINISTRAȚIE

1. Aprobarea situațiilor financiare încheiate la 31.12.2017;

2. Aprobarea repartizării profitului net aferent exercițiului financiar 2017.

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, propunem aprobării AGA repartizarea profitul contabil rămas după deducerea impozitului pe profit, 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 convenite acționarilor 50 % din profitul net	53.931 lei
· Alte rezerve	0 lei
· Profit nerepartizat	<u>53.930 lei</u>
· Total profit de repartizat	107.861 lei

Precizăm că, prin formula de repartizare propusă, am respectat cerința obligatorie a OG nr. 64/2001 privind destinația de 50 % din profit pentru dividende convenite acționarilor.

Având în vedere că societatea înregistrează creanțe litigioase în sumă 467.350,98 lei, situație cu influență negativă asupra lichidităților, propunem ca diferența de 50% din profit să nu fie repartizată pe destinații pentru evitarea unui dezechilibru financiar în acest an și menținerea nivelului minim de lichidități necesare desfășurării normale a activității curente a societății.

Președintele Consiliului de Administrație

Moldovan Iosif