



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 31.12.2023

DATE GENERALE

În perioada 01.01.2023 – 31.12.2023, societatea comercială 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 ale Planului de administrare aprobat de Adunarea Generală a Acționarilor la data de 04.05.2017.

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 nr.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 aceea 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 31.12.2023, dețineau în proprietate o suprafață de 85,69 ha din totalul celor 98,05 ha. În anul 2022 s-a înstrăinat prin vânzare o suprafață de 11.499 mp către societatea Thimm Packaging SRL și a reintrat în patrimoniu suprafața de 34.252 mp, prin executarea silită a debitorului HB Tehnoexpert SRL.

În cursul anului 2023 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 SC Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA la 31.12.2023 este următoarea:

| | Acționari | Nr. acțiuni | Suma | % |
|---|---|--------------------|---------------------------|---------------|
| 1 | Comuna Șura Mică din care: în natură | 2.865 | <u>286.500</u> 262.300 | 91,47510 |
| 2 | Județul Sibiu | 5 | 500 | 0,15964 |
| 3 | Municipiul Sibiu | 5 | 500 | 0,15964 |
| 4 | C.C.I.A. Sibiu | 5 | 500 | 0,15964 |
| 5 | Fundația Româno-Germană Sibiu | 5 | 500 | 0,15964 |
| 6 | C.I.P.A. Sibiu | 5 | 500 | 0,15964 |
| 7 | SC Apă Canal SA Sibiu | 237 | 23.700 | 7.56705 |
| 8 | SC 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 31.12.2023 s-au vândut **856.933 mp**, din care 1.721 mp către Primăria Șura Mică, teren pe care este construită Stația de epurare zonală. Diferența de **123.524 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 SC Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA în anul 2023 a urmărit realizarea indicatorilor aprobați de Consiliul Local Șura Mică prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

Principalele elemente patrimoniale realizate în perioada 2022-2023 se prezintă după cum urmează:

| Indicatori | 2023 | 2022 | 2023/2022 |
|---------------------------|------------------|------------------|-----------|
| | | | % |
| Active imobilizate | 4.374.643 | 4.418.368 | 99,01% |
| Active circulante | 1.004.627 | 1.169.094 | 85,93% |
| Total active | 5.379.270 | 5.587.462 | 96,27% |
| Datorii | 524.937 | 449.036 | 116,90% |
| Capitaluri proprii | 816.065 | 1.101.540 | 74,08% |

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

- Valoarea netă a activelor imobilizate înregistrează o scădere cu 0,99 % față de anul precedent, datorită amortizării normale a mijloacelor fixe;
- Valoarea activelor circulante înregistrează o scădere cu 14,07 % față de anul 2022, datorată în mare măsură reducerii disponibilităților bancare;
- Datoriile au crescut cu 16,9 % față de anul precedent, în principal datorită acumulării taxei pe valoarea adăugată neexigibile aferentă facturilor emise dar neîncasate de la contribuabilii rău platnici;
- Evoluțiile menționate, respectiv scăderea activelor circulante și creșterea datoriilor au avut loc pe fondul pierderii înregistrate în anul 2023, care a condus implicit la scăderea capitalurilor proprii cu 25,92%.

ANALIZA ACTIVITĂȚII SOCIETĂȚII

Activitatea de bază

Evoluția comparativă a veniturilor din exploatare obținute de societate în perioada 2022-2023 se prezintă astfel:

| Indicatori | 2023 | 2022 | 2022/2021 % |
|---------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Venituri din servicii de administrare | 1.094.864 | 1.119.440 | 97,80 |
| Venituri din servicii conexe | 4.387 | 988 | 444,03 |
| Venituri din producția de imobilizări | 0 | 0 | 0,00 |
| Venituri din cedarea activelor | 0 | 0 | 0,00 |
| Alte venituri din exploatare | 474.537 | 821.431 | 57,77 |
| Total venituri din exploatare | 1.573.788 | 1.941.859 | 81,05 |
| | | | |

Din datele prezentate rezultă următoarele:

- Veniturile din activitatea de bază sunt ușor inferioare celor din anul 2022, cu toate că a avut loc o creștere a valorii anuale a tarifului de administrare, din cauza a două evenimente semnificative:
 - diminuarea valorii tarifului de administrare facturat societății HB Tehnoexpert, ca urmare a executării silite a unei suprafețe de teren, diminuare care a produs efecte începând cu ultimele luni ale anului 2022;
 - stornarea unor venituri din anii anteriori în sumă de 65.782 lei reprezentând diferență tarif administrare facturat societății Logistic Ro Tir, ca urmare a unei sentințe definitive obținute în instanță de această societate.
- Veniturile din activități conexe au înregistrat o creștere semnificativă procentual, dar mai modestă ca și valoare absolută, sumele suplimentare provenind din serviciile de întreținere a spațiilor verzi facturate către doi din rezidenții parcului;
- La capitolul „Alte venituri din exploatare”, se înregistrează o scădere cu 42,73%, care se explică astfel:
 - veniturile anului 2022 cuprindeau și influența vânzării terenului de 11.499 mp către societatea Thimm Packaging SRL;
 - ca urmare a sentinței obținute de Logistic Ro Tir am fost obligați să stornăm și venituri din penalități în sumă de 102.844 lei.

TARIFUL DE ADMINISTRARE

Începând cu 1 martie 2023, tariful de administrare s-a majorat cu rata inflației de la 1,44 lei/mp/an la 1,64 lei/mp/an pentru majoritatea rezidenților Parcului Industrial, care au acceptat semnarea de acte adiționale, excepție făcând rezidenții cu care societatea noastră se află în litigii, în cazul cărora s-a continuat facturarea cu vechiul tarif. În cazul societății Log Center Sibiu SRL, tariful facturat a fost de 1,00 lei/mp/an, potrivit contractului. În prezent, această situație a încetat, cu societatea Log Center s-a încheiat un contract de administrare la tariful normal.

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 deszăpezirea 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 31.12.2023, 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.

Gradul global de realizare a infrastructurii comune, până la 31.12.2023, 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 2023 nu s-au realizat lucrări de investiții în parcul industrial, activitatea rezumându-se la repararea și mentenanța infrastructurii comune.

Juridic

În cursul anului 2023 au fost pe rol acțiuni judecătorești cu obiectul de pretenții și obligația de a face, deschise rezidenților rău platnici sau care nu și-au realizat obligația de finanțare a utilităților comune ale parcului. Niciunul dintre aceste dosare nu prezintă riscuri legate de stabilitatea și continuitatea activității societății având probabilitate de câștig.

Financiar

Evoluția indicatorilor financiari în perioada 2022-2023 se prezintă astfel:

| Indicatori | 2023 | 2022 | 2023/2022 % |
|---------------------------------|-------------|-------------|------------------------|
| Cifra de afaceri netă | 1.099.251 | 1.120.428 | 98,11 |
| Venituri din exploatare | 1.573.788 | 1.941.859 | 81,05 |
| Cheltuieli din exploatare | 1.848.224 | 1.876.800 | 98,48 |
| Profit/Pierdere bruta din expl. | -274.436 | 74.905 | |
| Impozit pe profit | 17.767 | 34.924 | 50,87 |
| Profit/Pierdere neta din expl. | -292.203 | 39.981 | |

- Justificarea reducerii cu 18,95% a veniturilor din exploatare a fost prezentată la analiza activității de bază;
- În privința cheltuielilor de exploatare, acestea au înregistrat o scădere cu 1,52% față de anul precedent, situația comparativă pe principale categorii fiind prezentată mai jos:

| Anul | 2022 | 2023 |
|--|-------------|-------------|
| Cheltuieli cu bunuri si servicii | 508.349 | 563.292 |
| Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate | 22.024 | 34.056 |
| Cheltuieli cu personalul, din care: | 234.570 | 296.648 |
| Cheltuieli de natura salariala | 120.895 | 198.038 |
| Cheltuieli aferente contractului de mandat | 108.770 | 91.399 |
| Cheltuieli cu contributiile datorate de angajator | 4.905 | 7.211 |
| Alte cheltuieli de exploatare, din care | 1.111.857 | 954.228 |
| Ajustari de valoare privind activele circulante | 1.225.104 | 889.680 |
| Ajustari de valoare privind provizioanele | -167.833 | 0 |

- Cheltuielile au crescut comparativ cu anul precedent aproape la toate categoriile, excepție făcând cheltuielile aferente contractului de mandat și cheltuielile cu ajustarea valorii activelor circulante. Acestea se încadrează însă în prevederile bugetului de venituri și cheltuieli, mai puțin cele legate de ajustările pentru neîncasarea creanțelor de la rezidenții rău platnici.
- Activitatea anului 2023 s-a încheiat cu o pierdere din activitatea de exploatare de 274.436 lei, comparativ cu profitul de 65.059 lei realizat în anul 2022.

Indicatorii de profitabilitate, lichiditate și gestiune pentru perioada 2022-2023 înregistrează valorile prezentate în tabelul următor:

| Indicator | Formula de calcul | 2023 | 2022 |
|--|---|-------------|-------------|
| Marja brută de vânzări | $\frac{\text{Profit brut} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$ | 0 | 6.69 |
| Marja netă de vânzări | $\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Cifra de afaceri}}$ | 0 | 3.59 |
| Rentabilitatea capitalurilor proprii | $\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Capitaluri proprii}}$ | 0 | 3.63 |
| Rentabilitatea activelor | $\frac{\text{Profit net} \times 100}{\text{Active totale}}$ | 0 | 0.72 |
| Lichiditate curentă | $\frac{\text{Active curente}}{\text{Datorii curente}}$ | 1,91 | 2.60 |
| Lichiditate imediată | $\frac{\text{Active curente} - \text{stocuri}}{\text{Datorii curente}}$ | 1,91 | 2.60 |
| Viteza de rotație a debitelor clienți (zile) | $\frac{\text{Sold mediu clienți} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$ | 1.676 | 1.316 |

| | | | |
|---|--|----|----|
| Viteza de rotație a creditelor furnizori (zile) | $\frac{\text{Sold mediu furniz.} \times 365}{\text{Cifra de afaceri}}$ | 12 | 11 |
|---|--|----|----|

Din punct de vedere al indicatorilor de profitabilitate, nu se poate face o comparație cu anul 2022, dată fiind pierderea înregistrată.

Indicatorii de lichiditate sunt inferiori celor din anul precedent, datorită neîncasării unor creanțe semnificative.

ELEMENTE DE EVALUARE GENERALĂ

Activitatea economico-financiară a SC Parcuri Industriale Sibiu – Șura Mică SA s-a desfășurat în anul 2023 în baza indicatorilor aprobați prin bugetul anual de venituri și cheltuieli.

Principalii indicatori economico-financiari realizați în anul 2023 comparativ cu bugetul, sunt prezentați în tabelul următor:

| Indicatori | Realizat | BVC | Grad de realizare (%) |
|----------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| Cifra de afaceri netă | 1.099.251 | 1.184.920 | 92,77% |
| Venituri din exploatare | 1.573.788 | 1.778.458 | 88,49% |
| Cheltuieli din exploatare | 1.848.224 | 1.603.202 | 115,28% |
| Profit din exploatare brut | 0 | 175.256 | 0,00% |
| Venituri financiare | 17.501 | 0 | N/A |
| Cheltuieli financiare | 13.218 | 0 | 0,00% |
| Profit financiar brut | 4.283 | 0 | 0,00% |
| Venituri totale | 1.591.289 | 1.778.458 | 89,48% |
| Cheltuieli totale | 1.861.442 | 1.603.202 | 116,11% |
| Rezultat brut | 0 | 175.256 | 0,00% |
| Impozit pe profit | 17.767 | 81.000 | 21,93% |
| Profit/Pierdere net/a | -274.436 | 94.256 | |

Detalierea veniturilor:

| Indicatori | Realizat | BVC | Grad de realizare (%) |
|---|------------------|------------------|-----------------------|
| Venituri din servicii de administrare | 1.094.864 | 1.183.932 | 92,48% |
| Venituri din servicii conexe | 4.387 | 988 | 444,03% |
| Venituri din producția de imobiliz. corporale | 0 | 0 | 0,00% |
| Venituri din cedarea activelor | 0 | 0 | #DIV/0! |
| Alte venituri din exploatare | 474.537 | 593.538 | 79,95% |
| Total venituri din exploatare | 1.573.788 | 1.778.458 | 88,49% |
| Venituri financiare | 17.501 | 0 | N/A |
| Venituri totale | 1.591.289 | 1.778.458 | 89,48% |

Detalierea cheltuielilor:

| Indicatori | Realizat | BVC | Grad de realizare (%) |
|-----------------------------------|----------|---------|-----------------------|
| Cheltuieli materiale, din care: | 23.618 | 27.908 | 84,63% |
| *Combustibili | 8.489 | 19.502 | 43,53% |
| *Cheltuieli cu piesele de schimb | 0 | 0 | #DIV/0! |
| *Alte cheltuieli materiale | 15.129 | 8.406 | 179,98% |
| Cheltuieli privind utilitățile | 42.293 | 46.629 | 90,70% |
| Cheltuieli cu prestațiile externe | 497.382 | 522.439 | 95,20% |

| | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Cheltuieli cu alte impozite și taxe | 34.056 | 50.185 | 67,86% |
| Cheltuieli cu personalul, din care: | 296.648 | 321.365 | 92,31% |
| *Cheltuieli cu salarii personal | 176.618 | 195.602 | 90,29% |
| *Cheltuieli cu tichete masa | 21.420 | 25.470 | 84,10% |
| *Cheltuieli cu indemnizații director si CA | 91.399 | 93.780 | 97,46% |
| *Cheltuieli cu asigurări și protecția socială | 7.211 | 6.513 | 110,72% |
| Cheltuieli cu amortizarea imobilizărilor corporale | 49.963 | 50.184 | 99,56% |
| Ajustări de valoare privind activele circulante | 889.680 | 580.000 | 153,39% |
| Ajustari privind provizioanele | | 0 | N/A |
| Alte cheltuieli | 14.584 | 4.492 | 324,67% |
| Total cheltuieli din exploatare | 1.848.224 | 1.603.202 | 115,28% |
| Cheltuieli financiare | 13.218 | 0 | 0,00% |
| Total cheltuieli | 1.861.442 | 1.603.202 | 116,11% |

PLĂȚI ȘI CREAŢE RESTANTE

La finele anului 2023 nu se înregistrează plăți restante, nivelul bugetat al acestora fiind tot 0.

Creațiile restante sunt în sumă de 5.217.323 lei față de nivelul bugetat de 5.204.000 lei.

O mare parte din aceste creanțe restante fac obiectul unor acțiuni judecătorești în pretenții deschise împotriva rezidenților rău platnici, sau care nu au acceptat modificarea tarifului de administrare.

Pentru aceste creanțe restante au fost calculate în anul 2023 și înregistrate pe venituri penalități de întârziere în sumă de 574.004 lei.

De asemenea, pentru creanțele restante dar și pentru penalitățile de întârziere calculate, chiar dacă nu sunt restante, s-au înregistrat cheltuieli cu ajustări pentru deprecierea creanțelor în sumă de 1.090.714 lei.

Creațiile incerte se cifrează la finele anului 2023 la suma de 5.388.758 lei iar componența lor este următoarea:

| Client incert | Creante incerte, din care | |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| | Facturi serv. admin. restante | Penalitati intarziere |
| HB PROFESIONAL CONSULT SRL | 367.739 | 330.792 |
| BH LOGISTIK PARK SRL | 565.368 | 523.029 |
| HB TEHNOEXPERT SRL | 744.979 | 731.995 |
| H.P. LOGISTIC CENTER SRL | 856.800 | 817.155 |
| LOGISTICS RO TIR SRL | 291.415 | 159.486 |
| | 0 | 0 |
| Total | 2.826.301 | 2.562.457 |

PERSPECTIVE PRIVIND ACTIVITATEA SOCIETĂȚII

Având în vedere faptul că nu toți rezidenții parcului industrial și-au realizat încă proiectele investiționale asumate la data achiziționării terenurilor, se impun în continuare următoarele acțiuni:

- Continuare demersurilor de executare silită a celor care nu și-au îndeplinit obligațiile contractuale;
- 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 31.12.2023;
2. Nu a fost înregistrat profit, iar pierderilor înregistrate în anii precedenți, au ca sold la data de 31.12.2023 suma de 426.220,08 lei.

Președinte Consiliu de Administrație

Moldovan Iosif