

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA*În reorganizare judiciară/in judicial reorganisation/en redressement*

Bacău, comuna Hemeiuș, str. Gării, nr. 100

Tel. 0234/543130 fax. 0234/208448

Nr.177 / 07.05.2020**Raportul de activitate****al SC PARC INDUSTRIAL HIT SA pentru anul 2019**

- I.** Prezentarea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SA
- II.** Activitatea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SA în anul 2019 prin prisma principalilor indicatori economico-financiari
- III.** Activitatea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SA prin prisma planului de reorganizare

I. Prezentarea societății PARC INDUSTRIAL HIT SA

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA, cu sediul în Bacău, comuna Hemeiuș, str. Gării, nr. 100, având cod unic de înregistrare 15904533 a fost înființată în anul 2003 cu obiect unic de activitate “Administrarea imobilelor pe baza de contract sau comision” (CAEN 6832).

Prin Ordinul de Ministru nr. 1912/20.05.2013 publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 310/29.05.2013, societatea a obținut titlul de parc industrial.

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA administrează patrimoniul public conform contractului de administrare nr. 3614/26.04.2007 / 108/26.04.2007 încheiat cu Consiliul Județean Bacău.

Patrimoniul public administrat de entitate este alcătuit din clădiri de birouri, hale de producție, rețele de apă, rețele electrice, rețele canalizare, rețele telefonice, rețele de gaze naturale, terasamente, drumuri, platforme și parcări. Valoarea patrimoniului public administrat de PARC INDUSTRIAL HIT SA la data de 31.12.2019 este de 24.013.808 lei.

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA a intrat în insolvență la cerere în data de 09.11.2018 conform Hotărârii Tribunalului Bacău nr. 641/2018 dosarul nr. 2840/110/2018. **SC SIERRA QUADRANT SPRL a fost numită** administrator judiciar cu atribuții de supraveghere a activității debitoarei și atribuțiile prevăzute de art. 58 din Lg.85/2014.

Conform Hotărârii nr. 1 a Adunării Generale Ordinare a Asociaților Parcului Industrial Hit SRL din data de 16.11.2018 se desemnează ca administrator special în

procedura de insolvență a societății dl Iordache Adrian Bogdan Iordache cu atribuțiile prevăzute de legea 85/2014.

În prezent societatea este *în reorganizare*. Prin Sentința nr. 358/07.06.2019 pronunțată în Dosarul nr. 2840/110/2018 judecatorul sindic a confirmat planul de reorganizare al SC PARC INDUSTRIAL HIT SA consecința imediată fiind declanșarea procedurii de reorganizare a societății. Tabloul definitiv al creditorilor este redat mai jos:

Nr. crt.	Denumire creditor	Valoarea creanței lei
1	UAT Hemeiuș	5.809.498,00
2	Judetul Bacău- Consiliul Județean Bacău	261.386,34
	Total creanțe bugetare art.161, pct. 5, Lg. 85/2014	6.070.884
1	EON Energie Romania SA	12.714,53
		589.110,14
2	Nei Divizia de Securitatea SRL	12.943,00
3	Compania Regională de Apă Bacău	2.770,44
4	SC Soma SRL	14.805,00
5	II Grigore Roxana Margareta	10.576,00
	Total creanțe chirografare art. 161, pct. 8, Lg. 85/2014	642.919,11
	TOTAL GENERAL	6.713.813

În conformitate cu prevederile art. 141 din Legea 85/2014 și potrivit hotărârii sus menționate SC PARC INDUSTRIAL HIT SA își conduce activitatea conform planului de reorganizare sub supravegherea administratorului judiciar. Conform planului de reorganizare, activitatea societății se desfășoară sub conducerea administratorului special, Iordache Adrian Bogdan, sub supravegherea administratorului judiciar.

În baza deciziei nr. 1/12.11.2019 administratorul judiciar a hotărât:

- **schimbarea formei juridice a societății din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni**, conform Planului de Reorganizare;
- conversia creanțelor bugetare ale creditorului (în același timp acționar) Consiliul Local Hemeiuș concomitent cu creșterea capitalului social cu suma de 5.809.500 lei, în urma căreia acționariatul societății devine astfel:
 - 77,68 % Consiliul Local Hemeiuș 5.958.380 lei;
 - 22,32 % Consiliul Județean Bacău 1.712.120 lei.

Anterior majorării capitalului social, respectiv până în luna octombrie 2019 valoare capitalului social subscris și vărsat al SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL a fost în sumă de 1.861.000 lei având următoarea structură:

- 1.712.120 lei Consiliul Județean Bacău 92%

- 148.880 lei Consiliul Local Hemeiuș 8%

După conversia creanțelor bugetare ale creditorului Consiliul Local Hemeiuș tabelul creditorilor societății se prezintă astfel:

Nr. crt.	Denumire creditor	Valoarea creantei lei
1	Județul Bacău- Consiliul Județean Bacău	261.386,34
	Total creanțe bugetare art.161, pct. 5, Lg. 85/2014	261.386,34
1	EON Energie Romania SA	12.714,53
		589.110,14
2	NEI Divizia de Securitatea SRL	12.943,00
3	Compania Regionala de Apa Bacau SA	2.770,44
4	SC Soma SRL	14.805,00
5	II Grigore Roxana Margareta	10.576,00
	Total creante chirografare art. 161, pct. 8, Lg. 85/2014	642.919,11
	TOTAL GENERAL	904.315

Conform planului de reorganizare luna mai 2020 va fi prima lună în care SC PARC INDUSTRIAL HIT SA va începe să efectueze plăți conform graficului.

II. Analiză a activității societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL în anul 2019

1. Veniturile societății

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA a obținut venituri din chirii aferente contractelor de închiriere încheiate cu clienții parcului.

În anul 2019 nu au fost încheiate contracte noi cu clienții, au fost întocmite în schimb acte adiționale de prelungiri ale perioadelor contractuale și modificări de suprafețe. La finele anului 2019 în cadrul parcului industrial Hit erau 20 rezidenți care ocupă 7.266,61 mp din care 2.447,78 mp spații birouri și 4.818,83 mp suprafețe hale, la care se adaugă 19.921 mp suprafețe concesionate pe care se află situate hale de producție care aparțin clienților.

Nr. crt.	Client	Nr. si data contract	sup. mp
1	INTERDEVELOPMENT SRL	52/01.04.2017	64,25
2	LABORVET SERVICE SRL	22/04.05.2011	103,76
3	TEXER SERVICE SRL	3/01.10.2006	62
4	TECNOSTAMP TRIULZI EAST EUROPE SRL	1/10.08.2006, 3/17.12.2015	4410,83
5	VIMERCATI EAST EUROPE SRL	8/01.12.2007, 206/24.05.2016	408
6	EURO CONS SRL	35/01.12.2014	32
7	ENERGOFOR SRL	58.1/01.06.2017	167,07
8	TREIFF SISTEM INSTAL SRL	55/01.05.2017	148,86
9	TEHNOLOGIX ENG SRL	44/25.01.2016	172,45
10	DE MEDICO ASSISTANCE SRL	40/21.07.2015	21,62
11	GMC FASHION DESIGN SRL	51/14.07.2016	72,24
12	BIOGEN VET SRL	56/22.05.2017	222,41
13	ELCEA HEARING PROTECTION SRL	57/24.05.2017	652,03
14	TQM HOLDING SRL	60/01.07.2017	20,45
15	COMSERVICE COMPANY SRL	61/01.11.2017	53,55
16	BIOTA COM SRL	62/19.03.2018	469,2
17	RESURSETECHNOLOGY SRL	63/21.05.2018	54,65
18	MOLDA ATELIER SRL	64/06.06.2018	49,03
19	DANERGO CONSTRUCT SRL	65/02.07.2018	33,18
20	ARTERIUS BUSINESS SRL	66/15.10.2018	49,03
	TOTAL		7.266,61

Efectivul salariaților în parcul industrial la data de 31.12 2019:

Societatea-administrator (Nr. persoane)	7
Agenții economici locatari în parcul industrial administrat (Nr. persoane)	1.216

În anul 2019 structura și ponderea veniturilor este următoarea

Nr. crt	Venituri	Valoare -lei-	Pondere %
1	venituri din chirii	896.021,87	23,42

2	venituri din taxă de servicii	502.936,26	13,15
3	venituri din recuperarea cheltuielilor cu utilitățile facturate clienților	2.279.449,20	59,58
4	venituri din tarif de distribuție	69.888,61	1,83
5	alte venituri din exploatare – penalități	21.399,47	0,56
6	alte venituri din exploatare	56.017,04	1,46
	Total venituri	3.825.712,45	100

2. Cheltuielile societății

SC PARC INDUSTRIAL HIT SA a efectuat cheltuieli pentru buna desfășurare a activității și în conformitate cu prevederile din planul de reorganizare, având la bază contracte încheiate cu furnizorii. În cursul anului 2019 au fost încheiate următoarele noi contracte cu furnizorii de bunuri și servicii.

Furnizor	Nr. data contract	Obiectul contractului	Valoare fara TVA
ADF INSTAL SRL	Ctr.68/07.01.2019	Serv.electrice inst electrice inloc. becuri	12.736
TREIF SISTEM INSTAL SRL	Ctr.190/22.03.2019	Reparatii pluvilale , hidroiz. F2	10.999
SPECIAL SECURITY SRL	Ctr.479/10.05.2019	Servicii sisteme supraveghere video	26.900
TREIF SISTEM INSTAL SRL	Ctr.273/09.05.2019	Achiz. CT cladire A1,F2	57.169
TREIF SISTEM INSTAL SRL	Act adit 4 la Ctr.90/0101.16	Reparatii pompa ape reziduale	9.700
ACQ EXPERT SRL	Ctr.269/08.05.2019	Servicii consultanta achiz rooftop B4	8.000
GRAFIT INVEST SRL	Ctr.362/14.06.2019	Achiz. materiale promotionale publicitare	1.500
TREI SISTEM INSTAL	Ctr.396/26.06.2019	Achiz. agregate tratare aer rooftop hala B4	289.347
AL TECH SRL	Ctr.3342/01.07.2019	Conf. tâmplărie PVC- AL geam clădire A1	5.995
AL TECH SRL	Ctr.3342/01.07.2019	Conf. tâmplărie PVC -Al ușă + fereastră cabină poartă	5.124
TERMA SRL	Ctr.49452/04.07.2019	Lucrari service rooftop B2*,B3,F1	2.922
TREIF SISTEM INSTAL SRL	Ctr.423/09.07.2019	Reparații lucrări terasă clădire F2	28.875
TOGA SERV SRL	Ctr.72/422/09.07.2019	Lucrări marcaje rutiere parc	30.000
MARSTE SRL	Ctr.235/27.07.17 FF.2943/05.09.19	Lucrări reparații PT înlocuit borne, montat tablou	2.320
ADF INSTAL SRL	Ctr.199/01.08.2019	înloc. becuri Vimercati –rez. Apă și înloc.cablu defect între cl. C1-D2	30.252
TREIF SISTEM INSTAL	Ctr.464/08.08.2019	Reparatii hidroiz cladirea C1	11.110
TREIF SISTEM INSTAL	ctr.476/19.08.2019	achizitie boiler, montat a doua	15.707,30

		CT, lucrari instalatii gaz, montat tratate apa	
ADF INSTAL ARL	Anexa1/18.10.2019 ctr/199	lucrări de înlocuire cablu, stâlpi, becuri pe zona perimetrală dintre corpurile A-C1 –D2	84.033
SOFT COMPREST SRL	Ctr.657/08.10.2019	achiziție pompa wilo centrala termică, necesară înlocuirii pompei defecte în clădirea G2	3.095
SC PLAN SERVICE SRL	Ctr.588/20.11.2019	execuție lucrări reparații scurgere terase și zone atic clădiri C1-F2; A1- F1;	29.612
SC ANTONIO MOVITER SRL	Ctr.619/25.11.2019	lucrări dezapezire, material antiderapant – stationare	9.000
SC ELECTROSAN SRL	Ctr.107/04.12.2019	achiziție stație de dedurizare și sterilizare pentru cl.F2 - cantină	6.500

Structura cheltuielilor efectuate în anul 2019:

Nr. crt	Cheltuieli	Valoare -lei-	Pondere %
1	Cheltuieli privind combustibilii	12.516,12	0,33
2	Cheltuieli privind piesele de schimb	24.270,59	0,64
3	Cheltuieli privind alte materiale consumabile	17.850,94	0,47
4	Cheltuieli privind materialele de nat ob.de inv.	8.020,52	0,21
5	Cheltuieli privind energia și apa	2.393.501,45	63,44
6	Cheltuieli de intretinere și reparații	253.308,75	6,71
7	Cheltuieli cu redevențele, locațiile și chiriile	26.184,57	0,69
8	Cheltuieli cu primele de asigurare	394,55	0,01
9	Cheltuieli cu studiile și cercetarile	500,00	0,01
10	Cheltuieli privind comisioanele și onorariile	52.252,12	1,39
11	Cheltuieli de protocol, reclama și publicitate	1.260,54	0,03
12	Cheltuieli cu transportul de bunuri și de personal	113,51	0,00
13	Cheltuieli cu deplasari, detașări și transferări	2.731,43	0,07
14	Cheltuieli postale și taxe de telecomunicații	42.078,07	1,12
15	Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	2.626,04	0,07
16	Alte cheltuieli cu servicii prestate de terți	402.953,04	10,68
17	Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărs. asim.	163.294,54	4,33
18	Cheltuieli cu salariile personalului	342.952,00	9,09
19	Cheltuieli priv.asigurările și protecția socială	449,00	0,01
20	Contrib asiguratorie muncă	7.728,00	0,20
21	Alte cheltuieli de exploatare	1.829,89	0,05
22	Cheltuieli de exploatare privind amortiz. și prov.	15.762,50	0,42

Total cheltuieli	3.772.578,17	100,00
-------------------------	--------------	---------------

Cea mai mare pondere o reprezintă cheltuielile cu utilitățile reprezintă aproximativ 63,44 % din totalul cheltuielilor 2019 și cuprind consumul cu energia electrică, apă, gaze naturale.

Cheltuielile cu energia electrică se referă la:

- ✓ Consum clienți recuperat prin refacturare;
- ✓ Consum societatea administrator;
- ✓ Consum comun al rezidenților parcului industrial reprezentând cheltuieli cu iluminatul perimetral, recuperat prin taxa pe servicii;
- ✓ Pierderi acoperite din tariful de distribuție;
- ✓ Pierderi neacoperite.

În categoria cheltuielilor cu serviciile prestate de terți au fost incluse, următoarele tipuri de cheltuieli:

- Cheltuieli cu servicii de pază;
- Cheltuieli cu salubritatea;
- Cheltuieli cu dezăpezirea;
- Cheltuieli cu protecția muncii;
- Cheltuieli servicii contabile și de audit.
- Cheltuieli reprezentând comision fix cf. art. 102, alin. 4 .

Cheltuielile cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate cuprind cheltuielie cu taxele locale pentru clădirile aflate în administrare, taxa pe teren, impozite auto, alte taxe.

3. Indicatori bilanțieri la 31.12.2019

Denumirea indicatorului	31.12.2018	31.12.2019
Imobilizari necorporale	19	671
Imobilizari corporale	41.225	483.134
Imobilizari financiare	11.700	11.700
ACTIVE IMOBILIZATE	52.944	495.505
Stocuri	2.110	851
Creante	818.640	726.545
Casa si conturi la banci	326.565	32.583
ACTIVE CIRCULANTE	1.147.315	759.979
ACTIVE REGULARIZATE	353	805

TOTAL ACTIV	1.200.612	1.256.289
Datorii <1 an	7.536.795	882.636
Active circulante nete/datorii curente nete	-6.389.127	-121.852
Total active minus datorii curente nete	-6336.183	373.653
Datorii > 1 an	0	851.914
Capital	1.861.000	7.670.500
Rezerve	15.254	15.254
Rezultat reportat	-7.868.489	-8.217.149
Repartizare profit	0	0
Rezultatul exercitiului	-343.948	53.134
Capitaluri proprii	-6.336.183	-478.261
TOTAL PASIV	1.200.612	1.256.289

Conform datelor de mai sus, se observă o creștere a activelor imobilizate cu suma de 442.561 lei față de anul precedent, datorată achizițiilor de mijloace fixe. În cursul anului 2019 au fost achiziționate 4 centrale termice, 2 echipamente de răcire a aerului pentru hala B4 (rooftop-uri), o motounealtă, stație de dedurizare și sterilizare a apei, sistem de încălzire-răcire (clădirea F2), sistem control acces.

Față de anul 2018 datoriile totale au scăzut semnificativ cu suma de 5.802.425 lei, datorită conversiei creanțelor bugetare ale creditorului (în același timp acționar) Consiliul Local Hemeiș, concomitent cu creșterea capitalului social cu suma de 5.809.500.

În anul 2019 societatea a înregistrat un profit în cuantumul de 53.134 lei.

III. Activitatea societății SC PARC INDUSTRIAL HIT SA

prin prisma Planului de reorganizare

III.1. Obiective propuse prin Planul de reorganizare:

- ✓ Continuarea activității fără modificări în ceea ce privește domeniul de activitate;
- ✓ Conversia creanțelor bugetare în acțiuni;
- ✓ Modificarea actului constitutiv al societății concomitent cu schimbarea formei juridice a societății din societate cu răspundere limitată în societatea pe acțiuni;
- ✓ Măsuri investiționale:
 - rezolvarea problemei cu sistemul de încălzire-răcire a halelor de producție

- rezolvarea problemei accesului în incinta parcului prin înlocuirea barierelor acutale cu unele noi care au un sistem automat de cartele care să înregistreze intrările și ieșirile din parc;
- rezolvarea problemelor legate de calitatea iluminatului public interior din incinta parcului și completarea sistemului de iluminat public perimetral, acolo unde nu există;
- înlocuirea a 4 centrale termice (2 în corpul A1 și 2 în corpul F2);
- ✓ Achitarea creanțelor chirografare începând cu luna 11 din planul de reorganizare;
- ✓ Respectarea bugetului de venituri și cheltuieli și cash-flow.

III.2. Obiective realizate în anul 2019:

- ✓ Investiții:
 - lucrări de reparații, modernizare și extindere a rețelei de iluminat public din incinta parcului (înlocuirea corpurilor de iluminat defecte, repararea tronsoanelor defecte/întrerupte, extinderea iluminatului public în zonele neacoperite);
 - înlocuirea celor două rooftopuri defecte de la hala B4 (proceduri legale de achiziție, achiziția efectivă a echipamentelor, demontarea echipamentelor vechi și montarea celor noi);
 - înlocuirea barierelor de la intrarea în parc și instalarea unui sistem de monitorizare video pentru accesul în incinta parcului;
 - înlocuirea centralelor termice din corpurile A1 și F2 și modificarea instalațiilor de distribuție a agentului termic;
 - în baza deciziei nr. 1/12.11.2019 administratorul judiciar a hotărât:
- ✓ Schimbarea formei juridice a societății din societate cu răspundere limitată în societate pe acțiuni, conform Planului de Reorganizare;
- ✓ Conversia creanțelor bugetare ale creditorului (în același timp acționar) Consiliul Local Hemeiuș concomitent cu creșterea capitalului social cu suma de 5.809.500 lei.

Referitor la respectarea bugetului de venituri și cheltuieli aprobat menționăm că societatea nu a obținut cifra de afaceri propusă. Începând cu luna iunie 2019 cifra de afaceri a scăzut motivat de faptul că:

- Cifra de afaceri a societății cuprinde inclusiv refacturarea utilităților către clienți.
- Cea mai mare pondere în această cifră de afaceri o avea refacturarea către clienți a energiei electrice consumate, iar din această cantitate de energie consumată aproximativ 70% revenea societății, TECHNOSTAMP TRIULZI SRL.
- Societatea SC TECHNOSTAMP TRIULZI SRL, cel mai important client al parcului și cel mai mare consumator de energie electrică, a solicitat în mai multe rânduri către societatea noastră, creșterea puterii electrice alocate, datorită creșterii producției industriale realizate în cadrul parcului și având în vedere planurile de dezvoltare pe care această societate le are în vedere pentru următoarea perioadă. Pentru a da curs acestei cereri, ar fi fost necesar ca SC PARC INDUSTRIAL HIT SRL sau CJ Bacău

- în calitate de acționar majoritar și proprietar al infrastructurii parcului industrial, să facă o nouă investiție într-un post de transformare nou, cu o capacitate de minim 4 Mwh, investiție estimată la aproximativ 300.000 de euro.
- Din păcate nu am reușit să găsim resursele necesare pentru realizarea acestei investiții și ca urmare SC TECHNOSTAMP TRIULZI SRL a ales să facă această investiție în nume propriu.
 - Realizarea noului transformator de către SC TECHNOSTAMP TRIULZI SRL a fost finalizată în luna mai 2019 și a intrat efectiv în funcțiune începând cu luna iunie 2019.
 - Practic începând cu aceasta lună, aproximativ 85-90% din consumul de energie electrică al SC TECHNOSTAMP TRIULZI SRL a fost transferată pe noul transformator, iar valoarea acestui consum nu mai face parte din cifra de afaceri a societății de administrare, facturarea energiei consumate fiind făcută direct către firma italiană.
 - Odata cu acest transfer, societatea de administrare a pierdut o parte din veniturile obținute din taxa de distribuție aferentă acestui consum de energie dar, pe de altă parte și-a redus și o parte din costurile și pierderile asociate acestei distribuții.

Față de estimările inițiale, în activitatea operațională din cursul anului 2019, au fost înregistrate unele cheltuieli care nu au putut fi prevăzute în planul inițial, dar care nu au afectat foarte mult cash flow-ul estimat și profitul înregistrat de societate și aici ne referim la:

- Realizarea marcajelor rutiere în cadrul parcului și regândirea trasării spațiilor de parcare din zona platformelor betonate. La acest punct precizăm că marcajele rutiere din cadrul parcului (căi de acces, locuri de parcare, căi pietonale) nu au fost refăcute niciodată de la inaugurarea parcului (14 ani), iar creșterea masivă a numărului de angajați și de mașini a impus regândirea și refacerea tuturor spațiilor de parcare pentru autoturisme, camioane și autobuzele care transportă angajații ce lucrează în interiorul parcului.
- Realizarea unor lucrări de reparații și înlocuire a tâmplăriei pentru cabină poartă, în special datorită infiltrațiilor care se înregistrau în timpul precipitațiilor.
- Reparații și reabilitare hidroizolație pentru clădirile C1 și F2, unde au fost sesizate infiltrații de către rezidenții care ocupă aceste spații. Problemele au fost rezolvate parțial, în limita bugetului existent, urmând ca în perioada următoare să rezolvăm și problemele care mai persistă încă.
- Lucrări de reparații pentru instalațiile aferente rooftopurilor de la halele B2 și B3.
- Lucrări de intervenție și reparații sistem de evacuare ape reziduale.



- Lucrări de mentenanță și reparații la postul de transformare (înlocuire borne de conectare, montat panou).
- Lucrări de reparații, modernizare și extindere a rețelei de iluminat public din incinta parcului (înlocuirea corpurilor de iluminat defecte, repararea tronsoanelor defecte/întrerupte, extinderea iluminatului public în zonele neacoperite).

Iordache Adrian Bogdan



Director/Administrator special al PARC INDUSTRIAL HIT SA

