



S.C. CARFIL INDUSTRIAL PARC S.A.

România - Braşov 500407 - Str. Zizinului nr. 119

J08/1923/2003; CUI 15786039; Capital social: 1.014.900

RON

RO33RNCB0303009602580001 BCR Brasov

Tel/Fax:0268 333674/0268321244: www.cinbrasov.ro

RAPORT ANUAL DE ACTIVITATE
al Directorului General
privind activitatea desfăşurată în anul 2021

1. Date generale

S.C.Carfil Industrial Parc S.A. Braşov a fost înfiinţată prin Hotărârea Consiliului Judeţean nr. 187/03.07.2003 pentru administrarea parcului industrial CARFIL. Activitatea s-a desfăşurat în baza Legii nr. 31/1990 privind societăţile comerciale si O.G. nr. 65/2001 privind constituirea parcurilor industriale.

Parcul industrial CARFIL este un parc de tipul brownfield, creat cu scopul de valorificare a potenţialului uman şi material existent, ca rezultat al restructurării industriei de apărare.

Toate activităţile CARFIL INDUSTRIAL PARC au ca bază preocuparea permanentă pentru creşterea performanţelor economice a agenţilor economici care îşi desfăşoară activitatea în parcul industrial şi satisfacţia acestora privind utilităţile şi serviciile oferite de societatea de administrare.

CARFIL INDUSTRIAL PARC se constituie ca o modalitate eficientă şi atractivă de dezvoltare economică, agenţii economici contractanţi fiind avantajăţi de infrastructura şi utilităţile puse la dispoziţie de societatea administrator, beneficiind de spaţii de producţie, administrative si parcări.

S.C. CARFIL INDUSTRIAL PARC S.A. asigură cadrul şi sprijinul logistic necesar desfăşurării activităţii societăţilor din parcul industrial. Sprijinul logistic constă în principal în asigurarea accesului la instalaţiile şi reţelele parcului, punerea la dispoziţia investitorilor a aparaturii proprii, tehnicii de calcul şi a informaţiilor utile, organizarea în beneficiul partenerilor a unor întâlniri, simpozioane, training-uri, specializări în sălile de conferinţe şi de cursuri proprii,

precum și asigurarea la cerere a logisticii pentru desfășurarea unor activități specifice.

Având în vedere că principala rațiune ce a condus la înființarea parcurilor industriale a constituit-o dezvoltarea economică zonală și regională, principala preocupare a CARFIL INDUSTRIAL PARC constă în identificarea posibilităților legate de dezvoltarea unor proiecte comune menite să conducă la noi investiții în domenii de vârf și la creșterea potențialului economic al parcului industrial.

Prin prisma acestor deziderate, CARFIL INDUSTRIAL PARC, a manifestat permanent încă de la înființare, deschidere și preocupare în a sprijini activitatea partenerilor venind în întâmpinarea rezolvării diverselor nevoi ale acestora și oferind o gamă variată de servicii ale căror prețuri au fost stabilite la nivelul minim posibil.

Încrederea în organizație și în oamenii care compun organizația sunt esențiale în încercarea de a aduce noi parteneri în parc și de a păstra actuali parteneri. În acest sens angajații parcului acorda o importanță deosebită fiecarui om ce își desfășoară activitatea în interiorul parcului.

Datorita faptului că parcul s-a înființat cu scopul de valorificare a potențialului uman și material existent, ca rezultat al restructurării industriei de apărare, interesul parcului este să creeze condiții în care investitorii să-și desfășoare activitatea în condiții prielnice.

Facilitățile pe care parcul poate să le ofere sunt limitate deoarece a moștenit halele de la fabrica de armament CARFIL, iar o parte din infrastructură este deținută în coproprietate cu aceasta.

Parcul industrial face toate eforturile necesare să pună la dispoziție societăților din interiorul parcului serviciile necesare desfășurării activității în bune condiții, clienții parcului fiind interesați să se concentreze pe activități critice, cum ar fi activitățile de producție și comerciale.

Parcul Industrial a fost pus în funcțiune la data de 03.10.2003 și reprezintă un succes și o reală atracție pentru IMM-uri. În cadrul acestuia desfășurându-se activități de producție și prestări servicii un număr de 58 agenți economici.

Datorita unicitatii ca localizare si scop, pentru Parcul Industrial Carfil, s-au elaborat obiective de dezvoltare specifice. Aceste obiective maximizeaza potentialul parcului industrial si se adreseaza problemelor specifice de infrastructura, zonare si marketing.

Servicii oferite de parcul industrial sunt:

- Spații de birouri – închiriere
- Spații de producție, depozitare
- Furnizare utilități
- Infrastructură
 - Drumuri
 - Utilități: apă, canalizare, gaz, energie el.
 - Telecomunicații
- Servicii de uz general
 - Parcare și spații anexe

La data de 31.12.2021 capitalul social subscris si vărsat este de 1.164.900 lei, divizat in acțiuni in valoare de 10 lei, deci un număr de 116.490 acțiuni.

Activul bilantului se compune din :

1. Active imobilizate total	7.507.970 lei	din care:
- imobilizari corporale :	7.506.470 lei	
- imobilizari financiare :	500 lei	

Activele imobilizate totalizeaza 7.507.970 lei fata de anul precedent cand au totalizat 7.772.398 lei, deci se inregistreaza o scadere, in valoare de 264.928 lei datorate amortizarii .

2. Active circulante	1.446.231 lei	, este compus din :
- creante(creante-provizioane):	339.384 lei	
- casa si conturi in banci:	972.957 lei	
- investitii pe termen scurt:	133.868 lei	
- stocuri	22 lei	

Activele circulante 2021, totalizeaza **1.446.231** lei, fata de anul precedent cand au totalizat **1.077.568** lei, deci **au crescut cu 368.663 lei**. Aceasta crestere s-a datorat in principal incasarii creantelor si cresterii disponibilitatilor banesti .

Amortizarea inregistrata in anul 2021 este in suma de 374.072 lei .

Valoarea neta a imobilizarilor la data de 31.12.2021 este de 7.507.470 lei.

Pasivul bilantului se compune din :

1.Capitaluri proprii total	8.619.573 lei	din care :
- Capitalul social subscris si varsat in suma de :	1.164.900 lei	
- Rezerve din reevaluare in suma de	6.714.220 lei	
- Rezerve legale in suma de	64.305 lei	
- Alte rezerve	493.702 lei	
- Profit	193.706 lei	
- Repartizarea profitului	11.260 lei	

Capitalurile proprii totalizeaza 8.619.573 lei fata de anul precedent cand au totalizat 8.512.831 lei, rezultand o crestere de 106.742 lei.

Fapt datorat in principal cresterii rezervelor ,dar si a profitului .

Capitalul social nu a suportat nici o modificare, ramanand acelasi ca in anii precedenti in valoare de 1.164.900 lei, care corespunde cu soldul contului 1012 din balanta de verificare si cu Inregistrarea la Registrul Comertului.

- Rezultatul exercitiului profit net in valoare de 193.706 lei :

CONTUL DE PROFIT SI PIERDERE

Din acest formular al situatiilor financiare care corespunde cu datele evidentei contabile si cu ultima balanta de verificare la 31.12.2021 reies urmatoarele aspecte:

Cifra de afaceri realizata in anul 2021 este in suma de 2.985.533 lei , cu 547.194 lei mai mare fata de anul precedent.

1.Structura veniturilor si cheltuielilor :

Total venituri	3.156.284 lei	din care :
- Venituri din exploatare :	3.156.272 lei	

- Venituri financiare : 12 lei

Total cheltuieli 2.931.086 lei , din care :

Cheltuieli de exploatare : 2.931.086 lei

Cheltuieli financiare : 0 lei

Fata de anul precedent se constata o crestere a cheltuielilor cu 573.886 lei, si a veniturilor cu 597.493 lei.

Structura **veniturilor din exploatare** se prezinta astfel :

Venituri din chirii 1.574.009 lei

Venituri din subventii 152.595 lei

Venituri din servicii prestate 1.411.524 lei

Venituri din despagubiri, amenzi si penalitati 18.144 lei

Total venituri din exploatare : 3.156.272 lei

Venituri financiare 12 lei

Total venituri 3.156.284 lei

Se constata o crestere a veniturilor anului 2021 fata de anul 2020 cu 597.493 lei.

Structura cheltuielilor de exploatare in valoare de 2.931.086 lei se prezinta astfel :

-Cheltuieli cu materii prime si materiale consumabile : 16.898 lei

-Cheltuieli cu energia si apa / gaz : 1.429.317 lei

-Cheltuieli cu personalul : 814.686 lei

din care:

- salarii + tichete de masa 786.145 lei

- cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala , contributia asiguratorie 28.541 lei

-Cheltuieli cu amortizarea imobilizarilor corporale si necorp. 374.073 lei

-Ajustarea valorii activelor circulante 130.119 lei

- Alte cheltuieli de exploatare 426.231 lei

(datorita unor provizioane reluate pentru firme aflate in litigiu intrate in faliment)

Cu privire la Datele informative regasite in formularul 30, societatea nu are plati restante catre furnizori si are acelasi numar de actiuni ca in anul precedent.

- Numarul mediu de salariatii in anul 2021 este de 9, egal cu cel din 2020.
- Creante comerciale 894.078 lei in scadere fata de anul 2020 cu 170.064 lei.
- Alte valori de incasat (efecte) 133.868 lei
- Disponibilitatile banesti (casa+banca) 972.957 lei

(in crestere fata de 2020)

- Datorii 334.128 lei care provin in principal din urmatoarele:
 - furnizori – **2.321** lei (datorii curente);
 - salarii si contributii aferente salariilor lunii decembrie 2021 – **69,421** lei;
 - TVA de plata pentru luna decembrie 2021 – **23,989** lei;
 - TVA neexigibila pentru facturi neincasate in cuantum de 54,270 lei
 - Impozit pe salarii 5,786 lei
 - Garantii constituite/incasate in valoare de 178.341 lei din care 44.373 lei garantii clienti incasate prin caserie si 133.867 bilete la ordin/cec

SITUATIA ACTIVELORE IMOBILIZATE

1.Imobilizari necorporale	3.105 lei
2.Imobilizari corporale	9.174.013 lei
3.Amortizare immobilizari	1.764.616 lei

EXECUȚIA BUGETARĂ

In efectuarea unei analize pertinente asupra realizarii principalilor indicatori economico- financiari, punctul de plecare ar trebui sa-l constituie pe de o parte realizarea indicatorilor prevazuti in Bugetul de Venituri și Cheltuieli pe

anul 2021, iar pe de alta parte realizarea principalilor indicatori in exercitiul financiar precedent.

Cheltuielile totale au fost stabilite în directă corelație cu nivelul veniturilor totale prognozate pe anul 2021 avandu-se in vedere asigurarea continuarii activitatii și realizarii programului de reparatii si investitii pentru anul in curs.

In privinta analizei realizarii principalilor indicatori prevazuti in Bugetul de Venituri și Cheltuieli pe anul 2021, situatia este urmatoarea:

Indicatori	Valoarea aprobata prin BVC 2021	Valoarea realizata 2021
Venituri totale	2.966.000	3.156.284
Venituri din chirii	1.620.000	1.574.009* Nota
Cheltuieli de exploatare	2.796.000	2.931.086
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	160.000	153.299
Cheltuieli cu personalul	929.610	897.304
Din care:		
1.Cheltuieli de natura salariala	596.610	595.471
2.Cheltuieli aferente contractului de mandat si a altor organe de conducere si control	252.660	242.338
3.Cheltuieli cu contributiile datorate de angajator	25.000	16.845
REZULTAT BRUT (profit)	170.000	225.198
Profit net	142.800	193.706

- **NOTA Valoarea realizata pentru Venituri din chirii este in realitate de 1.620.990 lei**

Suma de **1.574.009** reprezentand venituri din chirii care apare ca realizata in anul 2021 este mai mica cu **46,981** lei, suma reprezentand facturi stornate ca urmare a radierii din Registrul Comertului a societatii C.D Electric S.R.L.

Pe tot parcursul anului in calitate de director general al S.C Carfil Industrial Parc S.a am avut in vedere urmarirea obiectivelor stabilite prin componenta de management si planul de administrare si modul lor de indeplinire.In acest sens s-au realizat urmatoarele:

- **Implementarea unui sistem de gestionare a datoriilor**

La nivelul societatii au fost luate urmatoarele masuri in vederea recuperarii sumelor facturate catre clientii societatii si a creantelor restante :

- Verificarea solvabilitatii , disponibilitatilor, a capacitatilor de plata și a situatiei juridice a debitorului : - Termen - permanent

- Responsabil - Compartimentele Juridic și Financiar .

- Notificare , corespondenta și interpelare telefonica periodica :

- Termen - permanent

- Responsabil - Compartimentele Juridic și Financiar .

- Stabilirea de intalniri cu reprezentatii debitorului in vederea negocierii prejudiciului sau amanarea, esalonarea la plata a creantei :

- Termen - permanent

- Responsabil - Compartimentele Juridic și Financiar.

- Initierea procedurii de conciliere directa prevazuta in art. 720 ind.1 Cod Procedura Civila pentru convingerea debitorului ca, interesul ambelor parti este gasirea mijloacelor cele mai eficiente pentru stingerea situatiilor litigioase, evitand astfel agravarea situatiilor financiare de ambele parti :

- Termen - permanent

- Responsabil - Compartimentele Juridic și Financiar.

- Actionarea in instanta a creditorilor, unde sunt intrunite conditiile necesare in forma juridica (a somatiilor de plata fundamentate și a procedurilor de insolventa) :

- Termen - permanent

- Responsabil - Compartimentul Juridic.

- **Solutionarea problemelor legate de pozitionarea Parcului Industrial Carfil pe platforma societatii S.Carfil S.A. , clarificarea situatiei cadastrale si a Protocolului de predare-primire nr. 4222/03.07.2003**

Între C.N. ROMARM S.A. Filiala S. CARFIL S.A. și Consiliul Județean Brașov s-a încheiat **Protocolul de predare-primire nr. 4222/03.07.2003**, prin care, în baza HG nr. 420/2003 Filiala S. CARFIL S.A. preda Consiliului Județean Brașov o suprafață de teren de 1,87 ha, împreună cu parte din clădirile amplasate pe aceasta, „*în vederea constituirii unei societăți pentru administrarea parcului industrial, elementele de patrimoniu cuprinse în Anexa 1 și Anexa 1A la prezenta.*”

Acest protocol are deficiente mari din mai multe puncte de vedere, si anume:

- linia de demarcare dintre cele doua societati desparte cladiri care impiedica desfasurarea unei activitati corespunzatoare in ambele entitati economice;

- situatia topometrica a perimetrului este intr-un fel in protocol si in alt fel in realitate;

De-a lungul timpului S.C CARFIL INDUSTRIAL PARC S.A a inițiat demersuri de reglementare a situației, conform Protocolului, fără a se finaliza cu lămurirea situației topo-cadastrale a clădirilor si accesului in parc.

La acest moment, problemele dintre cele două societăți sunt in curs de rezolvare astfel:

Punerea în aplicare a prevederilor Protocolul menționat, care va însemna alipirea celor două proprietăți, urmată de dezlipiri și apartamentări ale clădirilor. Acest aspect va începe a fi rezolvat prin intabularea de către cele două societăți a clădirilor. Actiunea, in derulare, se va finaliza in urmatoare dupa mai bine de 20 ani de la infiintarea parcului industrial!

- **Obtinerea unui drept de servitute pentru accesul pe tronsonul II al Parcului Industrial**

Ca urmare a nenumaratelor demersuri intreprinse de catre conducerea societatii in vederea obtinerii unui drept de acces neconditionat pe tronsonul II al

Parcului Industrial, in acest moment calea de acces pe tronsonul II al parcului industrial, se realizeaza, cu avizul Consiliului de administratie al S. Carfil S.A., prin acordarea dreptului de servitute, cu intrare prin parcarea preuzinală a societatii Carfil, până la finalizarea unei căi de acces din Ocolitoarea Braşovului.

Dreptul de servitute a fost acordat pentru o perioada de 10 ani conditionat de intretinerea drumului de acces.

- **Stabilirea cuantumului minim al chiriilor în Parcul Industrial Carfil în funcție de categoriile de spații si mentinerea unor preturi de inchiriere competitive**

In ceea ce priveste obiectivul asumat prin planul de administrare „mentinerea unor preturi competitive privind chiriile” percepute in cadrul Parcului Industrial Carfil, avand in vederea situatia economica creata de contextul pandemic din anul 2020 si de realitatea economica a momentului in anul 2021 au fost pastrate aceleasi chirii minime prevazute pentru anul 2020.

Incepand cu luna martie , conform clauzei contractuale 4.1.2 „Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei inregistrata oficial pentru anul anterior ”toate chiriile au fost indexate. Indicele inflatiei a fost transmis Societatii la solicitare noastra de catre INSSE Brasov si atasat notificarilor catre chiriasi privind indexarea.

- **Creșterea capacității de închiriere**

Cresterea capacitatii de inchiriere se poate face prin extinderea infrastructurii Parcului Industrial odata cu achizitionarea de noi active (hale , terenuri) de la S Carfil S.A. In acest sens s-au facut de-a lungu vremii nenumarate demersuri atat la conducerea S Carfil S.A , Consiliul de administratie al societatii Carfil , Romarm , ministerul Economiei si Mediului de Afaceri cat si la Guvernul Romaniei.

Toate demersurile de extindere a Parcului Industrial Carfil s-au blocat datorita specificitatii uzinei Carfil si anume, productia de armament.

In vederea vanzarii/achizitionarii activelor va fi necesara aprobarea Planului de reorganizare-restructurare intocmit de uzina Carfil, care a fost

promovat pe circuitul de aprobare prin HG.. Ulterior, dupa caz vor fi necesare documentatii de dezmembrare, intabulare, avize si aprobari.

Conform informarii primite de la conducerea Uzinei Carfil se intreprind demersuri in vederea privatizarii, in sensul s-a am recurs la toate metodele legale pentru a debloca actiunea de privatizare, potrivit cadrului legislativ in vigoare, respectiv prevederile OUG nr. 88/1997 privind privatizarea societatilor, Legea nr. 137/2002 privind unele masuri pentru accelerarea privatizarii, H.G. nr. 577/2002 Norme de aplicare a Legii nr. 137/2002;

Situatia litigiilor cu societatile care au datorii catre

S.C Carfil Industrial parc S.A.

- **Nr. Dosar 9447/62/2012 S.C. TEMVAR S.R.L societate in falimet Tribunalul Brasov** In data de 16 decembrie 2021 urma sa se pronunte hotararea finala de dizolvare , lichidare si radiere dar la solicitarea ISCIR (in calitate de mare creditor) s-a repus pe rolul Tribunalului Brasov.
- **Nr. Dosar 3084/62/2013 , Tribunalul Braşov - S.C. EMBORA SRL - J08/1693/2003, CUI 15712686** - Pentru întocmirea, comunicarea și publicarea raportului final și în vederea citării părților prin Buletinul Procedurilor de Insolvență pentru a fi pusă în discuție propunerea lichidatorului judiciar Valexpert IPURL de închidere a procedurii generale de faliment, acordă termen de judecată la data de **15.09.2022**, CI4, sala T5, ora 9:15.
- **Nr. Dosar 2058/62/2017, Tribunalul Braşov - S.C. ART STAR SRL - CUI 15740066** - S-a depus la dosarul cauzei cerere de plată a creanțelor curente din partea creditorului Administrația Județeană a Finanțelor Publice Braşov. În baza art. 59 alin. 3 din legea 85/2014 acordă termen de control la data de **22.09.2022**, MA, camera de consiliu, fără participarea părților pentru continuarea procedurii, valorificarea activelor societății debitoare, pentru formularea de noi propuneri privind continuarea procedurii, precum și pentru analizarea cererii de plată a creanțelor curente

depusă la dosarul cauzei de către creditorul Administrația Județeană a Finanțelor Publice Brașov . Administratorul judiciar/lichidatorul judiciar va depune la dosar raportul de activitate cu dovada măsurilor întreprinse în procedură, cu 5 zile înainte de termenul de judecată stabilit, sub sancțiunea aplicării amenzii judiciare în caz de neconformare.

- **Nr. Dosar 2284/62/2018, Tribunalul Brașov – S.C. S.D.E. DEVELOPERS SRL - CUI 29306769** - Pentru continuarea procedurii de valorificare a bunurilor identificate în patrimoniului societății, analizarea cererii de plată depusă de AJFP Brașov și efectuarea de propuneri noi în procedură, acordă termen de control **19.10.2022**.
- **Nr. Dosar 16860/197/2020, Judecătoria Brașov – S.C DIGMAS BUILDING SRL** - Respinge excepția lipsei de interes invocată din oficiu. Admite cererea de chemare în judecată formulată de reclamanta S.C Carfil Industrial Parc SA în contradictoriu cu pârâta SC DIGMAS BUILDING SRL. **Obligă pârâta la plata către reclamantă a sumei de 9962,43 lei** reprezentând contravaloare chirie și utilități precum și la plata penalităților contractuale de întârziere calculate în conformitate cu dispozițiile art. 4.3.4 din contractul nr. 166/02.10.2017 până la achitarea integrală a debitului principal. **S-a dispus deschiderea dosarului de executare silită împotriva debitoarei DIGMAS BUILDING SRL.**
- **S.C. CONSCIM DESIGN S.R.L** – în data de 16.07.2020 a fost începută urmărirea silită a Biletelor la Ordin neincasate de către societate în dosarul de executare silită nr.258/2020 aflat la Biroul Executorului Judecătoresc Corsate Alin.

În data de 07.10.2020 executarea silită a fost suspendată de către sentința civilă nr.673/07.10.2020 ca urmare a deschiderii procedurii de insolvență /faliment cu număr de dosar 3036/62/2020.

Pentru îmbunătățirea activității societății, pentru realizarea obiectivelor stabilite de către Consiliul de Administrație s-a prevăzut realizarea următorilor indicatori de performanță financiară și nefinanciară pentru anul 2021:

Indicator	Pondere	Propus	Realizat	Modul de calcul
1. Rata profitului net Profit net 100% Profit net /Cifra de afaceri*100	0,2	3,50	6,49%	193706/2985533 *100
2.Productivitatea muncii în preturi curente Cifra de afaceri (lei/sal) Nr. mediu total salariați (9)	0,2	156.000,00 lei	331.726,00	2985533/9
3. Grad de ocupare a parcului	0,2	87,00%	99,00%	54/55*100
4. Rata creantelor restante Creante restante/Cifra de afaceri*100	0,2	8 , 0 0 %	2,20%	65589/2985533* 100
5. Gradul de satisfacere a clientilor Reclamatii/solicitari legate de activitatea societatii la care s-a raspuns *100	0,2	93,00%	100,00%	36/36*100
Total	1,0		1,00	

Dupa cum se poate vedea in datele prezentate pe parcursul Raportului de Activitate in calitate de Director General al S.C Carfil Industrial Parc S.A. mi-am indeplinit toate angajamentele asumate prin aprobarea Bugetului de Venituri si Cheltuieli aferent anului 2021.

In ceea ce priveste realizarea criteriilor de performanta aferente anului 2021 stabilite prin contractul de mandat de catre Consiliul de Administratie acestea au fost indeplinite in proportie de 100%.

Avand in vederea cele prezentate in prezentul Raport de Activitate va solicit aprobarea acestuia, precum si acordarea componentei variabile pentru realizarea indicatorilor de performanta financiari si nefinanciari pentru anul 2021.

DIRECTOR GENERAL

Blejdea Elviss Liviu