

Raportul Administratorilor TETAROM SA - anul 2021 -

Raportul asupra activității de administrare este întocmit conform prevederilor: OUG 109/ 2011, art. 56; Legii 31/1990 republicată, art. 105¹, litera a) ÷ d), art. 142 alin. (2) lit. e), art. 181, art.185, alin. (1); actului constitutiv al TETAROM SA, actualizat, art.78, art.79 lit. s); Ordinului MFP 1802/2014, art.489-491.

Conform art. 1 din Normele metodologice de aplicare a unor prevederi din OUG nr. 109/2011 privind guvernanta corporativă a întreprinderilor publice, aprobate prin Hotărârea nr. 722/2016, ”în raportul anual al consiliului de administrație sunt prezentate modul și măsura în care sunt îndeplinite principiile și recomandările de guvernanta corporativă și măsurile adoptate pentru respectarea recomandărilor care nu sunt îndeplinite în totalitate”. Conform art. 489 din Ordinului MFP 1802/2014, ”Consiliul de administrație elaborează pentru fiecare exercițiu financiar un raport, denumit în continuare raportul administratorilor, care conține o prezentare fidelă a dezvoltării și performanței activităților entității și a poziției sale, precum și o descriere a principalelor riscuri și incertitudini cu care aceasta se confruntă”.

1. Abrevieri utilizate

AGA - Adunarea Generale a Acționarilor
BVC - Bugetul de Venituri și Cheltuieli
CA – Consiliul de administrație
CDI – Cercetare-dezvoltare-inovare
CJC – Consiliul Județean Cluj
DG – Directorul General
HCJ – hotărâre CJC
MDRAP – Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice
MFP – Ministerul Finanțelor Publice
PI – parc/uri industrial/e
PIDU - Planul Integrat de Dezvoltare Urbană
PȘT - Parcul științific și tehnologic
SCIM - Sistem de Control Intern Managerial
SGG – Secretariatul General al Guvernului
SMC - Sistem de Management al Calității
UTCN - Universitatea Tehnică Cluj-Napoca.

2. Prezentarea societății

TETAROM SA, cu obiectul principal de activitate “6832 - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract”, este societatea administrator a Parcurilor Industriale Tetarom, în baza contractului de administrare a acestora încheiat între CJC și TETAROM SA și a mai multor HCJ.

Dezvoltarea societății, încă de la înființarea sa în anul 2001, a avut loc într-un ritm continuu, ajungând în prezent să administreze peste 198 ha de teren, spații de birouri, spații de producție, spații logistice și dobândind o reputație solidă în mediul de afaceri.

Societatea integrează trei PI operaționale care generează venituri comerciale și fiscale. În aceste PI își desfășoară activitatea peste 155 de firme, respectiv peste 13.500 de angajați.

CJC a început dezvoltarea celui de al patrulea PI Tetarom printr-un proiect în cadrul PIDU, proiect care, în prezent, este sistat.

PI Tetarom sunt situate în puncte strategice ale Județului Cluj, fiecare deservind prin facilitățile oferite segmente specifice de afaceri.

Prin Ordin al Ministrului Educației Naționale, în 2013 societatea a primit autorizație de funcționare pentru PȘT Tetapolis, al cărui administrator este TETAROM SA. Acest parc va crea premisele necesare dezvoltării sectorului CDI la nivel local și regional, prin stimularea interacțiunilor dintre: mediul academic, administrația publică, mediul economic și cel financiar, pentru a susține dezvoltarea de companii și produse inovatoare.

TETAROM SA este marcă înregistrată la Oficiul de Stat pentru Invenții și Mărci și certificată pentru implementarea și menținerea unui sistem de management al calității conform standardului ISO 9001, de către firma DEKRA.

TETAROM SA desfășoară:

- Parteneriat cu organizații de profil din SUA
Cooperare cu American Councils și SBNA (Small Business Network of the Americas (SBNA) - organisme aflate în subordinea Departamentului de stat al SUA. American Councils dezvoltă în România programul numit ROUSIC (Romanian-US Innovation Corridor), cu scopul de a crea sau de a extinde colaborările științifice existente, parteneriatele universitare, sau inițiativele de dezvoltare economică dintre cele două țări. SBNA este în subordinea directă a președintelui US și principalul colaborator al InBIA (International Business Innovation Association).
- Parteneriat cu IASP (International Association of Science Parks), fiind membru al acesteia.

TETAROM SA este membră, pe plan intern:

- APITSIAR - Asociația Parcurilor Industriale, Tehnologice, Științifice și a Incubatoarelor de Afaceri din România), prin intermediul căreia este membră a EURADA (The European Association of Development Agencies)
- AICAR – Asociația Incubatoarelor și Centrelor de Afaceri din România.

Denumirea acționarilor și cota procentuală de participare la formarea capitalului social al societății administrator este următoarea:

- ⇒ Județul Cluj, prin CJC - 96,168%;
- ⇒ Municipiul Cluj-Napoca, prin Consiliul Local Cluj - 3,602%;
- ⇒ Municipiul Dej, prin Consiliul Local Dej - 0,0037%;
- ⇒ Municipiul Gherla, prin Consiliul Local Gherla - 0,2073%;
- ⇒ Municipiul Turda, prin Consiliul Local Turda - 0,0005%;
- ⇒ Municipiul Câmpia Turzii, prin Consiliul Local Câmpia Turzii - 0,0148%;
- ⇒ Orașul Huedin, prin Consiliul Local Huedin - 0,0037%.

TETAROM SA este condusă de un Consiliu de Administrație.

Capitalul social al întreprinderii publice – societate pe acțiuni subscris și vărsat este de 38.059.433 lei, din care 1.022.483 lei aport în numerar și 37.036.950 lei aport în natură.

La data de 31 decembrie 2021, capitalul social al societății este format din 3.805.943 acțiuni, valoarea unei acțiuni fiind de 10 lei. Acțiunile societății nu au fost înstrăinate.

Societatea nu are sucursale.

3. Obiectivele societății

De la începutul activității sale, datorită unui management adecvat, societatea a îndeplinit cu succes obiectivele pentru care a fost înființată și numită societate-administrator, dovadă fiind numărul mare de contracte încheiate și/sau menținute, deci, implicit, gradul de ocupare a terenului sau a spațiilor închiriate, valorile acestor contracte, numărul locurilor de muncă create și numele investitorilor/chiriașilor.

Obiectivele generale, derivate din strategie, stabilesc rezultate specifice pe care societatea dorește să le îndeplinească în concordanță cu viziunea și misiunea societății. Toate elementele de acțiune vizează atingerea obiectivelor identificate în Planul de administrare. Aceste obiective stabilesc cadrul pentru direcția de implicare a TETAROM SA în dezvoltarea economică locală și regională, răspunzând nevoilor comunității prin menținerea și extinderea unui mediu de afaceri sănătos, o componentă cheie în asigurarea vitalității economiei Județului Cluj.

Obiectivele pot fi atinse prin:

- Asigurarea îndeplinirii obligațiilor de societate administrator, în conformitate cu legislația PI și cu HCJ
- Desfășurarea unei activități eficiente la nivelul societății
- Asigurarea unui management de calitate, la fiecare nivel ierarhic al societății.

Societatea susține, prin activități de lobby-ing și întâlniri cu rol consultativ, activitățile desfășurate de către societățile rezidente, urmărind în aceleași timp atragerea de noi companii în spațiile și/sau terenurile care devin disponibile.

4. Activitatea Consiliului de Administrație

În conformitate cu atribuțiile stabilite prin contractele de mandat și prin Actul constitutiv actualizat, CA a desfășurat sau a susținut desfășurarea următoarelor activități, în perioada raportată:

- monitorizarea aplicării Planului de administrare pentru perioada 2018÷2021, elaborat la începutul mandatului
- urmărirea execuției contractului de mandat al DG
- aprobarea BVC, a Planului de investiții și urmărirea încadrării în acestea
- aprobarea situațiilor financiare pentru anul anterior, întocmirea prezentului Raport și al Comitetului de nominalizare și remunerare
- propunerea spre aprobarea AGA a BVC și a situațiilor financiare anuale ale societății
- aprobarea Raportării contabile semestriale aferentă anului financiar în curs
- urmărirea realizării indicatorilor cheie de performanță stabiliți pentru membrii CA și pentru DG
- monitorizarea activității societății și sprijin în derularea acesteia
- participarea la ședințe lunare, sau ori de câte ori este necesar, prin convocare
- convocarea AGA ori de câte ori este nevoie
- aprobarea prin hotărâri a tuturor demersurilor și documentelor necesare în vederea realizării obiectului de activitate al societății și a planului propriu de administrare
- asigurarea afișării pe pagina de internet a societății a documentelor și informațiilor a căror publicitate e prevăzută de legislația în domeniu (OUG 109/2011, L 544/2001, L 186/2013, L 176/2010, HG 583/2016)
- susținerea de activități pentru menținerea și dezvoltarea continuă a Sistemului de Control Intern Managerial, cu urmărirea respectării reglementărilor Ordinului SGG nr. 600/2018
- stabilirea și susținerea de măsuri active în contextul pandemiei cu Covid-19, care să asigure prevenirea răspândirii virusului în rândul angajaților și reducerea efectelor economice provocate de aceasta.

Pentru susținerea unei bune desfășurări a activităților din PI Tetarom, executivul și CA al TETAROM SA s-au întrunit periodic în perioada analizată pentru discutarea și dezbateră diverselor probleme care au apărut. Astfel, în anul 2021 CA al TETAROM SA s-a întrunit în ședință de 8 ori (dintre care 3 au fost prin corespondență și 1 pe Zoom), în urma cărora a adoptat 14 hotărâri dintre care 6 au fost comunicate CJC, cu solicitarea de a fi promovate și aprobate prin HCJ.

În data de 31.11.2021 au expirat contractele de mandat ale administratorilor. Ca urmare au fost numiți administratori provizorii și s-au încheiat contracte de mandat pentru o perioadă de 4 luni.

5. Dezvoltarea societății

Asigurarea unor servicii eficiente cantitativ și calitativ, responsabile la adresa mediului înconjurător, decurge în condițiile unei reale și permanente preocupări pentru nevoile și doleanțele clienților noștri.

Managementul societății TETAROM SA acordă o atenție deosebită implementării propriei politici referitoare la calitate, ca parte integrantă a politicii generale a organizației și își propune să atingă obiectivele stabilite prin implementarea, menținerea și îmbunătățirea continuă a SMC în conformitate cu standardul de calitate ISO 9001 și a SCIM, conform Ordinului SGG nr. 600/2018.

Cheia succesului nostru este satisfacția clienților noștri!

Strategia generală pentru atragerea investitorilor a fost folosirea unor tarife competitive de acordare în suprafața a parcelelor de teren, accentul fiind pus pe orientarea către client și pe atragerea de investiții care să reprezinte contribuții importante către bugetul național și județean și aport crescut la creșterea gradului de ocupare a forței de muncă și nu numai asupra profitului societății.

Se extind mereu serviciile conexe oferite de societate, pentru a consolida parteneriatele existente cu investitorii. Departamentul societății denumit "Servicii Energetice" continuă să lucreze împreună cu partenerii săi pentru a identifica eventualele disfuncționalități în activitățile de furnizare și distribuție de energie și tot împreună caută cele mai bune soluții la aceste eventuale disfuncționalități. În anul 2021 consumul total mediu lunar în PI Tetarom ajunge la valoarea de 10.000 MWh (10.000.000 KWh), chiar dacă activitatea majorității clienților finali a fost grav perturbată de pandemie. Mai mult, noile investiții vin și cu producție locală de energie din surse regenerabile, însă asta nu afectează trendul ascendent al consumului de energie electrică.

TETAROM SA livrează clienților săi energie provenită integral din surse regenerabile certificată, aliniindu-se eforturilor tuturor de a migra către o economie verde.

Începând cu luna iunie a anului 2021, odată cu cuplarea pieței centralizate de energie din România cu restul piețelor europene și pe fondul creșterii certificatelor de carbon, prețurile la energie au început să crească în România. Prețaturile de tranzacționare pe piețele centralizate se transferă integral în piața cu amănuntul la clienții finali cu o întârziere de câteva luni. Astfel în semestrul doi al anului 2021 prețurile la consumatorii finali, atât industriali cât și casnici, au crescut abrupt. Contractarea (achiziție/vânzare) pentru anul 2022 s-a făcut la prețuri și de patru ori mai mari decât pentru anul 2021. Chiar și în aceste condiții vitrege societatea noastră a reușit să-și păstreze clienții finali, recontractând anul 2022. Încă odată, strategia inspirată de achiziție și vânzare precum și aplecarea reală către nevoile partenerilor noștri ne-au adus și menținut aici.

De asemenea, în aceeași piață suprareglementată, societatea noastră, prin serviciul de distribuție energie electrică, asigură siguranța și continuitatea în alimentarea cu energie electrică conform standardelor naționale și europene.

Prin compartimentul special denumit "Servicii Energetice" care lucrează împreună cu partenerii noștri din PI Tetarom pentru a identifica eventualele disfuncționalități în activitățile de furnizare și distribuție de energie, în acest an am devenit PARTENER DE INCREDERE într-un proiect european de eficiență energetică. Suntem partenerii Universității Tehnice din Cluj-Napoca, iar beneficiarii finali ai rezultatelor proiectului vor fi, fără costuri suplimentare, IMM-urile localizate în Parcurile Industriale.

5.1. Activitatea desfășurată de societate, în calitate de societate-administrator

În conformitate cu atribuțiile stabilite prin Actul constitutiv actualizat și prin contractele de mandat ale DG și ale membrilor CA, pentru atingerea obiectivelor stabilite, în perioada raportată s-au desfășurat următoarele activități:

- *Servicii oferite investitorilor din PI Tetarom*
 - ⇒ Asigurare utilități la parametri normali pt. clienți (energie, gaz, apă, canalizare, telecomunicații)
 - ⇒ Asigurare servicii specifice: pază, curățenie - pe zonele comune, dezapezirea drumurilor din incinta parcurilor, iluminat stradal în incinta drumurilor
 - ⇒ Asigurare infrastructură, în baza contractelor încheiate, și întreținerea acestora și a clădirilor
 - ⇒ Asigurarea suportului investitorilor în relația cu administrația locală și județeană, respectiv cu instituțiile abilitate pentru emiterea de autorizații, avize
 - ⇒ Asistență de specialitate pentru investițiile din PI Tetarom, verificarea documentațiilor și urmărirea evoluției investițiilor noi
 - ⇒ Asigurarea de asistență (juridică, financiară), la solicitare, către firmele rezidente în PI Tetarom
 - ⇒ Susținerea și promovarea unor acțiuni ale investitorilor din PI Tetarom (prin postare pe site-ul societății, emailuri trimise celorlalți agenți economici din PI Tetarom, Facebook, etc): expoziția "Space in the City", susținută de NASA și de alte organizații ale cercetării spațiului, organizată de Asociația Proexpo și Showtime Productions, în parteneriat cu TETAROM SA; expoziția "Living dinosaurs"
 - ⇒ Întâlniri de lucru (la solicitare sau periodice) cu rezidenții pentru prezentarea și discutarea problemelor apărute pe probleme de infrastructură - întâlniri cu Bosch, DeLonghi, Transilvania Construcții și ADR NV ca facilitator pentru proiecte privind reabilitare drumuri interne, în PI Tetarom III, subtraversare cale ferată și legătură cu drumul județean.
- *Activități desfășurate în scopul funcționării și dezvoltării PI Tetarom*
 - ⇒ Activități de administrare (specifice societății administrator):
 - urmărirea îndeplinirii obligațiilor din contractul de administrare dintre CJC și societate
 - întocmirea și raportarea periodică la CJC a calculului gradului global de îndeplinire a indicatorilor cheie de performanță, în baza contractelor de mandat
 - monitorizarea și urmărirea îndeplinirii obligațiilor contractuale de către rezidenții din PI
 - promovarea spațiilor disponibile/devenite disponibile și încheierea de contracte și/sau acte adiționale pentru ocuparea acestora
 - organizarea de licitații în vederea acordării în suprafață a parcelelor de teren libere din PI Tetarom III - la sfârșitul perioadei de raportare terenurile sunt complet ocupate
 - organizarea de licitații, cu respectarea Codului administrativ și a legislației aplicabile, în vederea închirierii spațiilor din cele 3 clădiri preluate în administrare în urma finalizării proiectului PIDU
 - respectarea/monitorizarea parametrilor de calitate ai energiei electrice/gazelor naturale furnizate consumatorilor

- verificarea periodică și asigurarea întreținerii instalațiilor/rețelelor (gaz, alimentare electrică, drenuri) în vederea funcționării în parametri și reducerea numărului de avarii cauzate clienților; lucrări de întreținere a acestora
 - reparații drumuri din incinta PI TI, reparații scară de acces clădirea A2
 - amenajarea și întreținerea spațiilor verzi în PI Tetarom I
- ⇒ Activități în scopul asigurării funcționalității societății:
- organizare și participare la ședințele CA și AGA, participare la ședințe CJC
 - organizare și desfășurare de ședințe de lucru pentru analiza problemelor operative complexe care necesită implicarea mai multor funcții din cadrul organizației
 - activități de contabilitate generală, conform legislației în vigoare
 - asigurarea demersurilor necesare pentru obținerea diverselor autorizații și avize necesare funcționării societății, când este cazul
 - acțiuni specifice pentru desfășurarea activităților de furnizare și distribuție energie electrică, furnizare gaze naturale
 - trecerea sistemului de telegestiune contoare energie electrică de la modul de transmitere al datelor în format "GSM", la cel în format "GPRS", respectiv de la modul de telecitire al datelor măsurate la 60 de minute, la cel de telecitire al datelor măsurate la 15 minute
 - implementare soft gestiune activități Serviciul Energetic (citire contoare, facturare, transmitere automată date utilizatori, etc.)
 - întocmirea și depunerea de diverse raportări sau chestionare solicitate de organisme sau autorități publice (MDLPA, ANAF, CJC, INSSE, FMI, BNR, ANRE, etc.)
 - menținerea și eficientizarea SMC, în conformitate cu standardul ISO 9001:2015
 - desfășurarea de activități pentru implementarea Regulamentului general privind protecția datelor – prezentarea și instruirea personalului și, ulterior, testarea acestuia
 - ședințe ale diverselor comisii/comitete specifice (Comitetul de Securitate și Sănătate în Muncă, Comisia de monitorizare SCIM, comisiile de achiziții, etc.)
 - întâlniri de lucru (cu potențiali investitori, furnizori, etc.)
 - asigurarea participării angajaților la cursuri de instruire profesională a angajaților, conform legislației, contractului colectiv de muncă și a planului de pregătire profesională întocmit
 - asigurarea afișării pe pagina proprie de internet a documentelor și informațiilor a căror publicitate e prevăzută de legislația în domeniu (OUG 109/2011, L 544/2001, L 186/2013, L 176/2010, HG 583/2016)
 - organizare și desfășurare simulare evacuare în cazul situațiilor de urgență și stingere a incendiilor
 - suport în desfășurarea misiunilor de audit public intern CJC cu tema "Evaluarea sistemului de prevenire a corupției – anul 2021" și, ulterior, a celui cu tema "Modul de gestionare a patrimoniului și fondurilor publice"
- ⇒ Participare la diverse seminarii/forumuri tematice/conferințe
- ⇒ Primirea, în PI Tetarom, a diverselor delegații - oameni de afaceri, potențiali investitori, studenți, etc.
- ⇒ Promovarea și păstrarea imaginii societății, prin întreținerea/actualizarea site-ului societății și a paginii de Facebook, reclame în mass-media.
- *Activități desfășurate în vederea dezvoltării PȘT Tetapolis*
 - ⇒ Elaborare scenarii tehnice și economice pentru dezvoltare PȘT Tetapolis
 - ⇒ Depunere documentație de finanțare pe PNRR
 - ⇒ Întocmire și depunere documentație pentru obținere PUZ
 - ⇒ Organizare și desfășurare cursuri antreprenoriat la nivel doctoral și postdoctoral, în parteneriat cu UBB
 - ⇒ Inițierea discuțiilor pentru extinderea liniei de cursuri și pentru Universitatea Bogdan Vodă, iar cu Universitatea Dimitrie Cantemir pentru dezvoltarea unui nucleu juridic format din studenți ani terminali/absolvenți care să urmeze un curs de intership în PȘT
 - ⇒ Întâlniri cu reprezentanți ai guvernului pentru elaborarea unui proiect de lege prin care PȘT să devină ordonator de credit pentru linii de finanțare europene de tip Start-UP.
 - *Stabilirea de măsuri active în contextul pandemiei cu COVID-19*

Odată cu declanșarea pandemiei cu COVID-19, Societatea a analizat situația și a respectat reglementările impuse de autorități prin diversele acte normative. Astfel, măsurile stabilite și implementate în societate la debutul

pandemiei au fost menținute în continuare și completate de noi măsuri atunci când legislația în domeniu o cerea sau când se impuneau noi restricții în vederea protejării stării de sănătate a angajaților și prevenirii răspândirii coronavirusului.

5.2. Prezentarea situației Parcurilor Industriale TETAROM la finele anului 2021

Parcul Industrial TETAROM I

- ⇒ situat în Cluj-Napoca, str. Tăietura Turcului nr.47
- ⇒ stadiu de dezvoltare: operațional
- ⇒ suprafață de 31,9 ha
- ⇒ titlu de parc industrial prin Ordinul nr. 319/2002 al Ministerului Dezvoltării și Prognozei și Ordinul nr. 470/2008 al Ministrului Internelor și Reformei Administrative (modificare Ordin anterior)
- ⇒ grad de ocupare (la sfârșitul perioadei raportate):
 - teren – 100%
 - birouri și spații închiriate în clădirea H1 – 92,8%
 - birouri și spații închiriate în clădirea A1 – 77,07%
 - birouri și spații închiriate în clădirile nou primite în administrare (A2, H2, H3) – 86,19%
- ⇒ nr. de firme: peste 125 firme (inclusiv subchiriași ai investitorilor din PI)
- ⇒ locuri de muncă existente: peste 3.000
- ⇒ clienți semnificativi: Agression, Banca Transilvania, Clever, EGH Import-Export, Electroglobal, Energobit, GMG Logistic Park SRL, Heisterkamp, Kadra Tech, Krisia West, Marcegaglia România, Net Brinel, Netrom Comunicații, Novis Plaza, Palrom, RCC Consulting, Suprem Office, PMA, PP Protect, Studio Impress, Salice, Transilvania Construcții Infrastructură, Universitatea Bogdan Vodă, Wedas, etc.

Parcul Industrial TETAROM II

- ⇒ situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Emerson 4
- ⇒ stadiu de dezvoltare: operațional
- ⇒ suprafață de 12 ha, ocupate integral - 11 ha au fost cesionate și ulterior vândute către Emerson SRL
- ⇒ titlul de parc industrial prin Ordinul nr. 1152/2006 al Ministerului Afacerilor Interne
- ⇒ grad de ocupare: 100%
- ⇒ nr. de firme: 4 firme (din care 3 operatori)
- ⇒ locuri de muncă existente: peste 3.155
- ⇒ clienți: Emerson

Parcul Industrial TETAROM III

- ⇒ situat în Comuna Jucu, jud. Cluj
- ⇒ stadiu de dezvoltare: operațional
- ⇒ suprafață de 159,562 ha
- ⇒ titlul de parc industrial prin Ordinul nr. 462/2008 al MAI
- ⇒ grad de ocupare: 100%
- ⇒ nr. de firme: 28 firme (din care 5 operatori), fără subchiriași ai investitorilor din PI
- ⇒ locuri de muncă existente: peste 7.450
- ⇒ clienți: Robert Bosch, De'Longhi, Alpha Metallics, Banca Transilvania, Camluk Plast, Castolin Logistic, Carbia Company, Contrast Import Export, Cosmetic Plant, Damian Grup, Direct Line Inox, Il Caffè Servexim, Imperial Development, Impro, LS International, Media Young, Papilion Cosmetics, Quadroform, Sird Construct, Transilvania Construcții, TRC Park Jucu, Vitrerom.

Parcul Industrial TETAROM IV

- ⇒ este situat în comuna Feleacu, jud. Cluj
- ⇒ stadiu de dezvoltare: lucrările de construcție sunt sistate
- ⇒ terenul are o suprafață de 85 ha
- ⇒ titlul de parc industrial prin Ordinul nr. 2137/2013 al MDRAP

Realizarea acestui Parc industrial s-a demarat prin proiect PIDU (Axa 1 POR “Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor – Poli Urbani de creștere”), proiect care s-a sistat. Prin H CJ Cluj nr. 102/30.04.2015 s-au inițiat demersurile în vederea încetării Contractului de finanțare nr. 3665 din 29.03.2013, aferent Proiectului “Parc Industrial TETAROM IV”.

Parcul Științific și Tehnologic TETAPOLIS – primul PST din Transilvania

- ⇒ autorizația de funcționare eliberată în baza Ordinului nr. 4902MD/27.08.2013 al ministrului Educației Naționale
- ⇒ înființat pe baza Asocierii în Participațiune încheiate TETAROM SA și UTCN; ulterior, în 2 martie 2017, a intrat în asocierea și Primăria Cluj-Napoca
- ⇒ în curs de dezvoltare.

6. Acordarea în suprafață a parcelelor și închirierea spațiilor

Referitor la intrările și ieșirile în/din spațiile închiriate în clădirile A1 și H1, respectiv terenurile date în suprafață, la sfârșitul anului 2021 situația este următoarea:

- ⇒ PI TI - clădirea H1
 - ocuparea în această clădire, la sfârșitul perioadei raportate, este de 92,8%
 - spațiu disponibil la sfârșitul perioadei: 287,5 m²
 - în timpul anului au avut loc 6 intrări și 5 ieșiri.
- ⇒ PI TI - clădirea A1
 - ocuparea în această clădire, la sfârșitul perioadei raportate, este de 77,07%
 - spațiu disponibil la sfârșitul perioadei: 390,24 m²
 - în timpul anului au avut loc 10 intrări și 4 ieșiri.
- ⇒ PI TI - clădirile A2, H2, H3 (ultimele primite în administrare) - pentru ocuparea stațiilor din aceste 3 clădiri s-au organizat din martie 2020 când societatea le-a primit în administrare, nouă licitații
 - rata de ocupare la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 86,19% din suprafața închiriazabilă
 - spațiu disponibil la sfârșitul perioadei: 888 m²
 - în timpul anului au avut loc 5 intrări și 1 ieșire
- ⇒ terenuri
 - terenurile de dat în suprafață în cele trei PI sunt ocupate în proporție de 100%
 - în timpul anului au avut loc: 1 intrare în TI; 6 intrări și 6 ieșiri în PI TIII.

7. Sistemul de Control Intern Managerial

Conform Ordinului 600/2018, prin funcția de control managementul constată abaterile rezultatelor de la obiective, analizează cauzele care le-au determinat și dispune măsurile corective ce se impun pentru eliminare sau preventive, pentru preîntâmpinare. Controlul intern se aplică pe tot parcursul activităților desfășurate de societate și permite acțiuni de eficientizare atât a acestuia cât și a activităților derulate.

În perioada supusă raportării s-a desfășurat de către CJC auditul public intern pe tema "Evaluarea sistemului de prevenire a corupției – anul 2021", al doilea audit de verificare a implementării Strategiei naționale anticorupție pe perioada 2016 – 2020, aprobată prin HG 583/2016 din 10 august 2016.

După finalizarea acestuia s-au desfășurat diverse activități pentru implementarea recomandărilor făcute în urma auditului public intern.

Ulterior, în perioada august ÷ octombrie 2021, s-a mai desfășurat și finalizat o altă misiune de audit public, cu tema "Modul de gestionare a patrimoniului și fondurilor publice".

Pe parcursul anului 2021 s-au desfășurat activități pentru implementarea, dezvoltarea și eficientizarea SCIM, conform Ordinului 600/2018:

- ⇒ s-a realizat activitatea de autoevaluare a SCIM aferentă anului anterior
- ⇒ s-a realizat analiza indicatorilor de performanță asociați obiectivelor/activităților
- ⇒ s-a întocmit (și raportat către CJC) Situația sintetică a rezultatelor autoevaluării și Raportul asupra SCIM la data de 31 decembrie al anului precedent
- ⇒ s-au stabilit obiectivele și s-a întocmit Planul de dezvoltare a SCIM - pe parcursul anului s-a urmărit stadiul acestora de îndeplinire, s-au analizat și s-au actualizat dacă a fost necesar
- ⇒ s-a întocmit Planul anual de dezvoltare profesională și Planul de instruire
- ⇒ au avut loc ședințe ale Comisiei de monitorizare ori de câte ori a fost nevoie
- ⇒ au fost identificate riscurile asociate activităților desfășurate în vederea îndeplinirii obiectivelor și au fost întocmite formularele pentru riscurile identificate, conform procedurii interne, în vederea monitorizării lor, la termenele stabilite

- ⇒ s-au planificat, demarat și desfășurat auditurile interne ale SMC și ședința de analiza managementului, la care au participat conducerea, șefii de servicii și responsabilii de compartimente
- ⇒ s-a desfășurat auditul de supraveghere SMC, conform standardului ISO 9001:2015
- ⇒ au fost elaborate și/sau actualizate diverse proceduri documentate (Regulamentul intern, Codul de conduită etică, Regulament privind accesul vizitatorilor în sediul TETAROM SA, conform HG 1130/23.10.2021 Gestionarea resurselor umane, Cercetarea disciplinară a angajaților, Semnalarea și soluționarea neregulilor, Procedura privind soluționarea neînțelegerilor apărute la încheierea contractelor în sectorul energiei, Procedură privind soluționarea disputelor apărute în derularea contractelor de furnizare energie electrică și gaze naturale)
- ⇒ s-au desfășurat activități în scopul implementării în societate a Strategiei Naționale Anticorupție, conform HG 583/2016 și a Regulamentului european privind protecția datelor.

În dezvoltarea și implementarea SCIM se acordă o atenție deosebită identificării și monitorizării riscurilor.

Desfășurarea procesului de gestionare și monitorizare a riscurilor din cadrul societății se face în baza unei proceduri interne și constă în acceptarea riscurilor și implementarea măsurilor de control intern conform Standardelor și a legislației în vigoare, cu condiția menținerii lor sub o permanentă supraveghere. Ca urmare, la datele programate, au fost realizate analizele și evaluările riscurilor identificate.

În perioada raportată societatea nu s-a confruntat cu risc de preț, risc de credit, risc de lichiditate și risc a fluxului de numerar. Datorită creșterilor de prețuri în domeniul energetic, înregistrate mai cu seamă în ultimele trei luni ale anului, indicatorii menționați mai sus (lichiditate și flux de numerar) au fost influențați față de alți ani. Spre exemplificare: compensările acordate potrivit reglementărilor legale pentru furnizare de energie electrică și gaze naturale începând cu luna octombrie 2021.

8. Indicatori economico – financiari realizați la finele perioadei monitorizate

Mai jos sunt evidențiați câțiva indicatori economico-financiari, stabiliți în baza situațiilor financiare pentru 2021.

Nr. crt.	Indicator	UM	31.12.2021
1.	Capital social	lei	38.059.433
2.	Active imobilizate	lei	48.345.597 ✓
3.	Active circulante	lei	23.448.200 ✓
4.	Cifra de afaceri	lei	58.645.974 ✓
5.	Venituri totale	lei	59.334.274 ✓
6.	Cheltuieli totale	lei	58.608.808 ✓
7.	Chelt. totale la 1.000 lei venituri (rd 6/rd 5*1000)	lei	988
8.	Profit brut	lei	725.466 ✓
9.	Rata profitului brut (rd 8/rd 6*100)	%	1,24

În ceea ce privește indicatorii cheie de performanță stabiliți pentru membrii CA și aprobați prin Hotărâre AGOA, identici cu cei ai DG stabiliți prin Act adițional la contractul de mandat din 11.06.2013, încheiat în baza Hotărârii CA, prezentăm mai jos situația la finele anului 2021. Indicatorii sunt calculați în conformitate cu datele din situațiile financiare.

Nr crt.	Indicator	Formula de calcul	UM	Prevederi 2021		Nivel realizat ind. 2021	Grad realiza-re ind.	Grad ponderat de realiz.
				Nivel ind.	Pon-dere			
0	1	2	3	4	5	6	7	8=7*5/100
I.	Indicatori financiari 20%				20			14.31
1	Marja profitului net	(profit net/CA netă*100)	%	8.5	4	0.91	10.71	0.43
2	Perioada de recuperare a creanțelor	creanțe/CA * nr. de zile ale perioadei	zile	29.75	3	29.89	99.53	2.99

3	Fluxul de numerar			> 0	2	> 0	100.00	2.00
4	Lichiditatea generală	active curente/ datorii curente	lei	1.8	4	1.34	74.44	2.98
5	Perioada de plată a datoriilor curente	datorii curente/CA * nr.zile ale perioadei	zile	55	3	71.64	76.77	2.30
6	Cheltuieli la 1000 lei venituri	chelt.totale/venituri totale*1000	lei	892	4	988	90.28	3.61
II. Indicatori operaționali 30%					30			34.82
1	Gradul de ocupare al spațiilor (clădiri, terenuri)	suprafața ocupată / suprafața de ocupat	%	100	10	99.9587	99.96	10.00
2	Calitatea serviciilor reflectată în gradul de satisfacere a cerințelor clienților	nr. sesizări soluționate/ nr. total sesizări	%	95	10	100.00	105.26	10.53
3	Realizarea planului de investiții		%	70	10	100.00	142.86	14.29
III. Indicatori guvernanta corporativă 50%					50			51.33
1	Transparența privind publicarea pe pag.de internet a obligațiilor de raportare	Cf. OUG 109/2011	%	100	15	100.00	100.00	15.00
2	Elab.si prezentarea la timp a rapoartelor trim., sem. și anuale privind execuția mandatului conform legislației, inclusiv a ind.de performanță	respectare termene din OUG 109/2012; HCJ	%	100	15	100.00	100.00	15.00
3	Dezvoltarea sistemului de control intern managerial	standarde de sistem implementate	nr	15	20	16	106.67	21.33
Total ponderi %					100			100.46

Indemnizațiile membrilor CA și a DG au fost acordate integral, în urma realizării indicatorilor cheie de performanță.

Instrumentele financiare folosite de societate au dus la achitarea datoriilor la scadență – datoriile existente în sold la 31.12.2021 au scadența la începutul anului 2022.

9. Proiecte de investiții realizate în 2021

Program investiții		Valori – lei total 2021
Alocații de la buget		0
Investiții în curs		1.041.481
-	Studiu de fezabilitate pt. PȘT Tetapolis	991.305
-	Realizare PUZ PȘT Tetapolis, CF	30.176
-	Proiect ISU	20.000
Achiziție mijloace fixe:		262.675
<i>Imobilizări corporale:</i>		<i>260.668</i>
-	contoare energie electrică	11.966
-	bransamente electrice rezidenți	228.623
-	tehnică de calcul+birotică	20.079
<i>Imobilizări necorporale – licențe</i>		<i>2.007</i>
TOTAL investiții:		1.304.156

10. Dezvoltarea previzibilă – planuri de viitor

Prin Planul de administrare pentru mandatul 2018-2021, au fost conturate câteva direcții generale de dezvoltare:

- Construirea de relații strategice cu partenerii interni și externi prin încurajarea și sprijinirea comunităților de afaceri și de dezvoltare care să ducă la investiții în PI Tetarom
- Permanenta monitorizare a situației economice locale pentru a putea avea o reacție rapidă la oportunitățile și amenințările din piață
- Facilitarea dezvoltării de noi parcuri industriale
- Menținerea/asigurarea unui grad maxim de ocupare a PI Tetarom
- Dezvoltarea de parteneriate cu universitățile clujene în vederea dezvoltării Parcului Științific și Tehnologic.

Ca urmare, pentru perioada ulterioară întocmirii prezentului raport, se au în vedere următoarele:

în Parcul Industrial Tetarom I

- a. Ocuparea spațiilor din clădirile preluate în administrare, create prin proiectul din cadrul PIDU „Dezvoltare Parc Industrial Tetarom I – edificare clădiri, extindere și modernizare infrastructură”, conform procedurii de licitație publică elaborată și reglementată în Codul administrativ
- b. Diversificarea și îmbunătățirea serviciilor oferite clienților pentru a întâlni expectanțele acestora
- c. Continuarea demersurilor pentru introducerea unor noi linii de transport public care să facă legătura între PI și diverse cartiere
- d. Continuarea demersurilor și discuțiilor cu autoritatea publică în vederea modificării reglementărilor din PUG-ul aprobat
- e. Permanenta monitorizare a situației economice pentru a putea avea o reacție rapidă la oportunitățile și amenințările din piață
- f. Promovarea brand-ului TETAROM ca etalon de structură de afaceri.

Pe lângă aceste obiective se mai au în vedere și alte obiective pe termen mediu și lung, stabilite în deplină concordanță cu Strategia RIS3 NV 2021-2027, respectiv cu Planul de Dezvoltare Regională (PDR) 2021-2027:

- g. Facilitarea și stimularea investițiilor directe, autohtone și străine, în industrie, servicii și R&D în conformitate cu RIS3 NV, respectiv în conformitate cu Planul de Dezvoltare Regională (PDR) 2021-2027
- h. Consolidarea și dezvoltarea relațiilor strategice cu administrația locală, regională și centrală pentru soluționarea cerințelor rezidenților PI care necesită implicarea congruentă a mai multor instituții publice
- i. Extinderea prerogativelor PI cu privire la gestionarea structurilor de incubare și accelerare prin administrarea fondurilor europene de tip Start-UP
- j. Crearea de centre de profit – realizarea acestui obiectiv va atrage după sine oportunitatea de monetizare a procesului de administrare a granturilor pentru procese de tip Start-UP.

în Parcul Industrial Tetarom II

- a. Demersuri pentru modificarea PUG-ului municipiului Cluj-Napoca, astfel încât terenul adus ca și aport în natură la capitalul social al societății, de către municipiu, să poată fi utilizat pentru construcții

în Parcul Industrial Tetarom III

- a. Extinderea parcului cu 150 ha
- b. Demersuri pentru finalizarea drumurilor din PI și a celor de acces în PI

Dezvoltarea Parcului Științific și Tehnologic Tetapolis

- a. Documentații, studii, proiecte, PUZ
- b. Întocmirea aplicației pentru finanțare.

11. Influența pandemiei COVID-19, a conflictului din Ucraina și a creșterii prețului energiei asupra activității TETAROM SA

Odată cu declanșarea pandemiei cu COVID-19, Societatea a analizat situația și a respectat măsurile impuse de autorități prin diversele acte normative.

Astfel, pentru punerea în aplicare a acestor măsuri în scopul protejării stării de sănătate a angajaților și prevenirii răspândirii coronavirusului, s-au alocat resurse financiare, cum ar fi:

- achiziția de materiale și produse pentru protecția și siguranța angajaților și punerea lor la dispoziția personalului
- dezinfectia spațiilor de lucru, atât pentru spațiile de activitate ale societății cât și pentru spațiile comune utilizate de clienți
- achiziția de măști de protecție pentru activitatea desfășurată la locul de muncă
- achiziția de aparatură pentru măsurarea temperaturii corporale la începutul programului de lucru și ori de câte ori este nevoie, pentru angajații societății și vizitatori
- achiziția de materiale specifice pentru testarea angajaților care s-au întors din concedii de odihnă sau a celor care prezintă simptome specifice Covid-19.

Unul dintre indicatorii care reflectă cel mai bine impactul pandemiei asupra desfășurării activității societății este cel privind creanțele neincasate. Motivația constă în greutățile economico-financiare cu care se confruntă întregul mediu de afaceri din România, greutăți care au condus la depășirea termenelor scadente la plată a creanțelor, generând o creștere a numărului de zile de recuperare a sumelor de încasat. Având în vedere realitățile actuale privind impactul pe care pandemia provocată de virusul COVID 19 l-a creat de mai bine de doi ani și care nu dă semne că ar dori să ne elibereze de povara tuturor neputințelor, recuperarea creanțelor rămâne în continuare efectul asupra căruia ne vom concentra eforturile.

Societatea este furnizor de energie electrică și gaze naturale pentru clienții din parcurile administrate. Ca orice participant pe o piață cu o dinamică atât de accentuată în ultima perioadă, afectată major și de conflictul din Ucraina, și activitatea societății noastre a fost impactată de creșterea explozivă a prețurilor din domeniu. Activitatea societății noastre nu este în relație de dependență directă de piața din Ucraina și Rusia, dar indirect resimțim consecințele economice generate de conflictul existent la granițele țării noastre. Alimentarea cu gaze naturale a clienților noștri nu este pusă în pericol deoarece întreaga cantitate de gaze naturale achiziționată provine din producția internă și nu din import.

Deși reglementările introduse în anul 2022 privind supraimpozitarea nu au un impact direct asupra activității desfășurate de TETAROM SA, noi nefiind producători de energie, indirect impactul acestor măsuri poate fi resimțit în prețurile de achiziție a energiei, iar efectele se vor resimți în lichidități, fluxul de numerar și termenele de onorare a obligațiilor față de furnizor.

Referitor la Situațiile financiare ale TETAROM SA, auditorul PKF Econometrica SRL ne-a pus la dispoziție un memorandum în care au fost prezentate aspectele semnificative semnalate în legătură cu auditul situațiilor financiare ale societății, privind exercițiul financiar încheiat la 31 Decembrie 2021. Documentul menționat a fost citit, analizat și managementul societății a luat act de recomandările făcute.

Cluj-Napoca, 28 aprilie 2022

Președinte Consiliu de Administrație,

Morar Marian



HOTĂRÂRE NR. 7/28.04.2022

**privind întocmirea și adoptarea raportului consiliului de administrație pe anul 2021
în forma ce va fi supusă atenției Adunării Generale a Acționarilor
în vederea aprobării descărcării de gestiune**

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL TETAROM SA

Compus din:	Morar Marian – președinte	- membru provizoriu
	Marincean Corda Roxana Andreea	- membru provizoriu
	Kerekes Kinga	– membru provizoriu
	Cîmpian Sebastian	– membru provizoriu
	Radu Rodica Renata	– membru provizoriu
	Avram Mircea-Constantin	– membru provizoriu
	Goia Radu-Andrei	- membru provizoriu

Având în vedere ședința din data de 28.04.2022

În virtutea atribuțiilor și responsabilităților stabilite prin Actul constitutiv și Regulamentul de Organizare și Funcționare al societății TETAROM S.A.,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se întocmește și se adoptă raportul consiliului de administrație pe anul 2021 în forma ce va fi supusă atenției Adunării Generale a Acționarilor în vederea aprobării descărcării de gestiune.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează departamentele de specialitate.

Președintele Consiliului de Administrație**Morar Marian****Secretar****Jr. Eugen Cociș**