

Raportul Administratorilor TETAROM SA - anul 2020 -

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 guvernarea 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 guvernare 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 industrial
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 PI 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 150 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:

- APITSAR - 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 2020, 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

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.

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.

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 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
- întocmirea BVC, a Planului de investiții și urmărirea încadrării în acestea
- întocmirea situațiilor financiare pentru anul anterior, a Raportului administratorilor și al Comitetului de nominalizare și remunerare
- propunerea spre aprobarea AGA a BVC și a situațiilor financiare anuale ale societății
- întocmirea și depunerea 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)
- 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 buna desfășurare 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 2020 CA al TETAROM SA s-a întrunit în ședință de 11 ori (dintre care 7 au fost prin corespondență), în urma cărora a adoptat 22 hotărâri dintre care 6 au fost comunicate CJC, cu solicitarea de a fi promovate și aprobate prin HCJ.

5. Activitatea 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 suprafață 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. Prin departamentul special, 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. Acest departament lucrează proactiv, iar serviciul complementar oferit este unul gratuit.

Dezvoltarea investițiilor în PI Tetarom au condus la un consum total mediu lunar de 10.000 MWh, cei mai mari consumatori de energie fiind bineînțeles Robert Bosch SRL, DeLonghi România SRL, Emerson SRL, Evobits.

Modelul de funcționare a piețelor de energie din România, coroborat cu modificările frecvente ale legislației în domeniul energiei electrice, nu conferă cadrul prielnic dezvoltării companiilor care activează în acest domeniu. Funcționând totuși în această piață, în care achizițiile se fac în condiții dificile, cu garanții, iar vânzările în condiții și mai dificile - deoarece toți marii furnizori își doresc în portofoliu clienții din PI Tetarom, societatea rămâne

furnizorul majorității clienților finali din PI administrate. Strategia inspirată de achiziție și vânzare precum și aplecarea reală către nevoile partenerilor au adus și menținut societatea la nivelul de azi.

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

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, deszăpezirea 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
 - ⇒ Întâlniri de lucru (la solicitare sau periodice) cu rezidenții pentru prezentarea și discutarea problemelor apărute și găsirea de soluții pentru rezolvarea lor. Datorită situației de pandemie, ulterior declanșării stării de urgență, aceste întâlniri au avut loc cu respectarea măsurilor de prevenție și distanțare impuse de aceasta.
- *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
 - întocmirea Regulamentului de utilizare a spațiilor închiriate în Parcul industrial Tetarom I
 - organizarea de licitații, cu respectarea Codului administrativ și a legislației aplicabile, în vederea ocupării spațiilor din cele trei clădiri preluate în administrare în urma finalizării proiectului PIDU, destinate închirierii. Aceste licitații se realizează în baza *Documentației de atribuire, prin licitație publică*, a spațiilor aferente clădirilor edificate prin Proiectul "Dezvoltare Parc Industrial Tetarom I – edificare clădiri, extindere și modernizare infrastructură", clădiri aflate în administrarea societății din martie 2020
 - mutarea sediului social al Tetarom SA în clădirea dedicată, realizată prin proiectul PIDU cu titlul „Dezvoltare Parc Industrial Tetarom I – edificare clădiri, extindere și modernizare infrastructură”
 - 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
 - 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
- întocmirea și depunerea de diverse raportări sau chestionare solicitate de organisme sau autorități publice (MDRAP, ANAF, CJC, INSSE, FMI, BNR, ANRE, etc.)
- continuarea activităților pentru implementarea, menținerea și dezvoltarea SCIM, conform Ordinului SGG nr. 600/2018
- menținerea și eficientizarea SMC, în conformitate cu standardul ISO 9001
- desfășurarea de activități pentru implementarea Regulamentului general privind protecția datelor – prezentarea și instruirea personalului și, ulterior, testarea acestuia
- stabilirea și obținerea de informații de la clienți, privind gradul de satisfacție, date economico-financiare, recomandări, în scopul realizării de diverse analize și statistici
- 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)
- ⇒ Participare la diverse seminarii/forumuri tematice/conferințe
- ⇒ Primirea, în PI Tetarom, a diverselor delegații - oameni de afaceri, potențiali investitori, studenți, etc. Datorită situației provocate de pandemia cu coronavirus, această activitate a fost mult redusă
- ⇒ Promovarea și păstrarea imaginii societății, prin întreținerea/actualizarea site-ului societății și a paginii de Facebook
- *Activități desfășurate în vederea dezvoltării PȘT Tetapolis* - întâlniri de lucru pentru informare, documentare; participare la consultările privind actualizarea domeniilor de specializare inteligentă la nivel național, pentru perioada de programare 2021-2027
- *Stabilirea de măsuri active în contextul pandemiei cu COVID-19*
Odată cu declanșarea pandemiei cu COVID-19, Societatea a analizat situația și a respectat măsurile impuse de autorități prin diversele acte normative. Astfel s-au stabilit și aplicat următoarele măsuri:
⇒ măsuri pentru protejarea stării de sănătate a angajaților și prevenirea răspândirii coronavirusului:
 - desfășurarea activității de telemuncă – au fost întocmite acte adiționale la contractele individuale de muncă ale angajaților la care sarcinile de serviciu puteau fi îndeplinite de la distanță
 - 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
 - obligativitatea purtării măștii de protecție la locul de muncă
 - obligativitatea păstrării distanțării sociale între angajați, cu reducerea la minimum a persoanelor care iau parte la discuții
 - măsurarea temperaturii corporale la începutul programului de lucru și ori de câte ori este nevoie, pentru angajații societății și vizitatori
 - identificarea și folosirea culoarelor de circulație
 - evitarea staționării în spațiile comune
 - pentru angajații care sunt prezenți la serviciu, organizarea muncii în birouri astfel încât să se respecte distanțarea socială
 - testarea pentru Covid-19 a angajaților care s-au întors din concedii de odihnă sau a celor care prezintă simptome specifice acestui virus.
- ⇒ măsuri pentru reducerea efectelor economice provocate de pandemia cu coronavirus
 - măsuri în scopul diminuării costurilor pentru anumite categorii de servicii: curățenie, telecomunicații, furnizare energie electrică

- măsuri privind reducerea cheltuielilor cu personalul:
 - renunțarea la acordarea tichetelor de masă pentru lunile aprilie și mai, la decontarea transportului pentru angajați
 - amânarea sau anularea acordării unor facilități negociate prin contractul colectiv de muncă (prime de Paști, prime de Rusalii, vouchere de vacanță, ajutoare sociale pentru angajații cu boli grave)
- *Acordarea de facilități rezidenților din PI, în contextul pandemiei cu COVID-19.*

În contextul pandemiei societatea a primit solicitări, din partea unor clienți, de acordare de facilități: eșalonarea plăților, reducerea chiriei. În urma analizării solicitărilor primite și pentru a veni în întâmpinarea doleanțelor clienților, Societatea a acordat anumite facilități clienților săi:

- ⇒ a acceptat termene mai lungi de plată la unii dintre aceștia
- ⇒ a redus tariful de energie electrică furnizată clienților, pentru o perioadă de 3 luni (aprilie-iunie 2020).

5.2. Prezentarea situației Parcurilor Industriale TETAROM la finele anului 2019

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 – 94,58%
 - spații închiriate în clădirea A1 – 52,74%
 - birouri și spații închiriate în clădirile nou primite în administrare (A2, H2, H3) - 47%
- ⇒ nr. de firme: peste 120 firme (inclusiv subchiriași ai investitorilor din PI)
- ⇒ locuri de muncă existente: peste 3.350
- ⇒ clienți semnificativi: Agression, Kadra Tech, Banca Transilvania, EGH Import-Export, Electroglobal, Energobit, GMG Logistic Park SRL, Heisterkamp, Krisia West, Marcegaglia România, Net Brinel, Netrom Comunicații, Novis Plaza, RCC Consulting, Suprem Office, PMA, PP Protect, Studio Impress, Universitatea Bogdan Vodă, Salice, Palrom, Transilvania Construcții Infrastructure, 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 2 operatori)
- ⇒ locuri de muncă existente: peste 2.700
- ⇒ clienți: Emerson, E.On Gaz, Orange, etc.

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: 26 firme (din care 6 operatori)
- ⇒ locuri de muncă existente: peste 6.500
- ⇒ clienți: Robert Bosch, De'Longhi, Imperial Development, Impro, Impuls Conect, Kontakt Produkt, Contrast Import Export, Il Caffè Servexim, Transilvania Construcții, LS International, Camluk Plast, Castolin Logistic, Carbia Company, Cosmetic Plant, Papilion Cosmetics, Quadroform, Rebak Ingredients, Dinamic Carting, Direct Line Inox, Media Young.

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 HCJ 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 PȘT 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. Odată construit, acesta va avea în componența sa: clădiri dotate cu laboratoare de cercetare; spații de incubare și accelerare; spații de tip container pentru companii mature; spații dedicate activităților sportive și recreative; spații cu rol de suport pentru chiriași: grădiniță, centru medical, restaurante, săli de conferință etc.

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 2020 situația este următoarea:

- ⇒ clădirea H1, PI TI
 - ocuparea în această clădire, la sfârșitul perioadei raportate, este de 94,58%
 - spațiu disponibil la sfârșitul perioadei: 216,71 m²
 - în timpul anului au avut loc 7 intrări și 7 ieșiri.
- ⇒ clădirea A1, PI TI
 - ocuparea în această clădire, la sfârșitul perioadei raportate, este de 52,74%
 - spațiu disponibil la sfârșitul perioadei: 256,8 m² (la 1 octombrie societatea s-a mutat în noua clădire administrativă, A3, eliberându-se astfel 563,16 m² în clădirea A1)
 - în timpul anului au avut loc 8 intrări și 8 ieșiri.
- ⇒ în clădirile nou primite în administrare (A2, H2, H3) – 7 intrări; rata de ocupare la sfârșitul perioadei de raportare a fost de 47% din suprafața închiriabilă
- ⇒ terenuri
 - terenurile de dat în suprafață în cele trei PI sunt ocupate în proporție de 100%
 - în timpul anului au avut loc: 1 intrare și 1 ieșire în PI TI; 4 intrări și 2 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. SCIM dezvoltat în societate este astfel conceput încât:

- să fie definite responsabilitățile, resursele, modalitățile și sistemele de informare, instrumentele corespunzătoare
- să existe o difuzare internă de informații fiabile, pertinente, a căror cunoaștere să permită fiecărui angajat să-și exercite responsabilitățile
- să identifice principalele riscuri ce pot să apară în atingerea obiectivelor, pe care să le analizeze și să le gestioneze
- să stabilească activități corespunzătoare de control concepute pentru a reduce aceste riscuri
- să asigure o supraveghere și o examinare periodică a funcționalității acestuia.

Pe parcursul anului 2020 s-au continuat activitățile 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
- ⇒ s-au monitorizat riscurile identificate, 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 (Evaluarea profesională a angajaților, Delegarea atribuțiilor)
- ⇒ 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 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.

8. Indicatori economico – financiari realizați la finele perioadei monitorizate

Mai jos sunt evidențiați câțiva indicatori economico-financiari, stabiliți în baza situațiilor financiare pentru 2020.

Nr. crt.	Indicator	UM	31.12.2020
1.	Capital social	lei	38.059.433
2.	Active imobilizate	lei	47.898.838
3.	Active circulante	lei	15.871.996
4.	Cifra de afaceri	lei	42.247.738
5.	Venituri totale	lei	42.928.595
6.	Cheltuieli totale	lei	41.986.930
7.	Chelt. totale la 1.000 lei venituri (rd 6/rd 5*1000)	lei	978
8.	Profit brut	lei	941.665
9.	Rata profitului brut (rd 8/rd 6*100)	%	2,24

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 2020. Indicatorii sunt calculați în conformitate cu datele din situațiile financiare.

Nr crt.	Indicator	Formula de calcul	UM	Prevederi 2020		Nivel realizat ind.	Grad realiza-re ind.	Grad ponderat de realiz.
				Nivel indicator	Pondere			
0	1	2	3	4	5	6	7	8=7*5/100
I. Indicatori financiari 20%					20	15.72		
1	Marja profitului net	(profit net/CA netă*100	%	8	4	1.85	23.13	0.93
2	Perioada de recuperare a creanțelor	creanțe/CA * nr. de zile ale perioadei	zile	33	3	51.58	63.98	1.92
3	Fluxul de numerar			>0	2	>0	100.00	2.00
4	Lichiditatea generală	active curente/datorii curente	lei	1.7	4	1.84	100.00	4.00
5	Perioada de plată a datoriilor curente	datorii curente/CA * nr.zile ale perioadei	zile	60	3	56.69	105.84	3.18
6	Cheltuieli la 1000 lei venituri	chelt.total/venituri totale*1000	lei	903	4	978	92.33	3.69
II. Indicatori operaționali 30%					30	33.34		
1	Gradul de ocupare al spațiilor (clădiri, terenuri)	suprafața ocupată / suprafața de ocupat	%	97	10	99.9385	103.03	10.30
2	Calitatea serviciilor reflectată în gradul de satisfacere a cerințelor clienților	nr. sesizări soluționate/ nr. total sesizări	%	90	10	100.00	111.11	11.11
3	Realizarea planului de investiții		%	70	10	83.52	119.31	11.93
III. Indicatori guvernanta corporativă 50%					50	52.86		
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	14	20	16	114.29	22.86
Total ponderi %					100	101.92		

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 31.12.2020 au scadența în ianuarie 2021.

9. Proiecte de investiții realizate în 2020

Program investiții		Valori 2020 - lei -
Alocații de la buget		0
Investiții în curs		248.992
-	Studiu de fezabilitate pt. Parcul Științific și Tehnologic TETAPOLIS	248.131
-	Bransament	861
Achiziție mijloace fixe		161.932
<i>Imobilizări corporale:</i>		<i>128.220</i>
-	rețele de alimentare energie electrică	51.996
-	grupuri măsură	22.360

-	tehnică de calcul	50.420
-	mobilier, aparatură birotică	3.444
	<i>Imobilizări necorporale – licențe</i>	<i>33.712</i>

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.

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.

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

Parcul Industrial Tetarom III

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

Parcul Industrial Tetarom V

- a. Transferul terenului aferent realizării parcului, de la Comuna Luna la TETAROM SA, majorarea capitalului social al acesteia din urmă și intrarea Comunei Luna în acționariatul societății
- b. Obținerea titlului de parc industrial
- c. PUZ, PT, autorizație de construcție
- d. Realizare infrastructură parc industrial, în baza fondurilor alocate

Dezvoltarea Parcului Științific și Tehnologic Tetapolis

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

Cluj-Napoca, 26 aprilie 2021

Președinte Consiliu de Administrație,
 Morar Marian

HOTĂRÂRE NR. 4/28.04.2021

**privind întocmirea și adoptarea raportului consiliului de administrație pe anul 2020
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

Marincean Corda Roxana Andreea – membru

Kerekes Kinga – membru

Cîmpian Sebastian – membru

Radu Rodica Renata – membru

Avram Mircea-Constantin – membru

Goia Radu-Andrei - membru provizoriu

Având în vedere ședința din data de 28.04.2021

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se întocmește și se adoptă raportul consiliului de administrație pe anul 2020 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



