

S.C. PIETE S.A. TIMIȘOARA

Str. Lt. Ovidiu Balea, nr. 2 Cod Fiscal RO 2487361

Nr. Reg. Com. J35/751/1991

Tel: 0256-494482

RAPORTUL ADMINISTRATORILOR PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2021

1. Prezentarea Societății

Societatea este persoană juridică română având forma juridică de societate pe acțiuni, iar organizarea și funcționarea se face în baza Legii societăților nr. 31/1990, republicată și modificată, sistemul de administrare al societății fiind sistemul unitar. Activitatea principală a societății este prevăzută la COD CAEN 6832 - Administrarea imobilelor pe baza de comision sau contract”, activitățile principale fiind reprezentate de: administrarea, dezvoltarea, întreținerea și funcționarea piețelor agroalimentare; administrarea și închirierea spațiilor comerciale destinate vanzarilor fructelor, legumelor, vegetalelor, produselor de uz casnic, produselor mestesugaresti, florilor, cărnii, produselor fast-food, peștelui și produselor care se vand ocazional.

Clădirile și terenul din piețe sunt bunuri de interes public, fiind în proprietatea Consiliului Local Timișoara, care le-a concesionat către Societatea PIETE S.A. Timișoara, în baza contractelor de concesiune / delegare de gestiune.

2. Contabilitatea și cadrul de raportare

Situațiile financiare au fost întocmite pe baza balanței de verificare a conturilor sintetice din 31 decembrie 2022, puse de acord cu soldurile din balanțele analitice, încheiată după înregistrarea tuturor documentelor în care au fost consemnate operațiunile financiar-contabile aferente activității anului 2022.

Situațiile financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată în noiembrie 2012 („Legea 82”);
- (ii) Reglementările contabile conforme cu Directiva a IV a Comunitatii Economice Europene aprobate prin Ordinul Ministrului Finantelor Publice al României 1802/2014 cu modificările și completările ulterioare nr. 1802/2014 („OMFP 1802”).

Politicile contabile adoptate pentru întocmirea și prezentarea situațiilor financiare sunt în conformitate cu principiile contabile prevazute de OMFP 1802/2014.

Situațiile financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar. Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

3. Prezentarea principalilor indicatori economico-financiari

În tabelul de mai jos sunt prezentați câțiva indicatori rezultați din analiza situației patrimonialului și a contului de profit și pierdere:

	2021	2022
Indicatori de lichiditate		
Lichiditatea curentă	2,38	3,56
Indicatori de activitate		
Viteza de rotație a clienților (zile)	11,56	9,29
Viteza de rotație a furnizorilor (zile)	0,58	4,85
Viteza de rotație a activelor imobilizate (nr. rotații)	2,25	2,86
Viteza de rotație a activelor totale (nr. rotații)	1,36	1,32
Indicatori de profitabilitate		
Rentabilitatea capitalului angajat (%)	2,41%	18,53%
Marja brută de vânzări (%)	1,48%	11,94%

4. Bilanțul contabil

Indicatori	31 decembrie 2021	31 decembrie 2022
	(lei)	(lei)
Active imobilizate	4.084.530	3.829.828
Din care:		
Imobilizări necorporale	574	-
Imobilizări corporale	3.967.331	3.692.615
Imobilizări financiare	116.625	137.213
Active circulante	2.681.085	4.488.789
Din care:		
Stocuri	14.908	16.383
Clienți și alte creanțe	297.291	310.636
Casa și conturi la bănci	2.368.886	4.161.770
Cheltuieli în avans	-	4.476
TOTAL ACTIV	6.765.615	8.323.093
Capitaluri proprii	5.551.040	6.949.188
Din care:		
Capital social	891.249	891.249
Rezerve din reevaluare	257.685	229.069
Alte rezerve	8.188.644	8.188.644
Rezultat reportat	(3.927.309)	(3.755.199)
Profit / (Pierdere)	140.771	1.395.425
Datorii curente	1.084.962	1.261.078
Datorii ce trebuie plătite într-o perioadă mai mare de un an	129.613	112.827
TOTAL PASIV	6.765.615	8.323.093

4. Bilanțul contabil (continuare):

Principalele pozitii din bilant sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Cheltuieli de capital (investiții)

În cursul exercițiului financiar încheiat la 31 decembrie 2022 cele mai semnificative achiziții de active imobilizate au fost: o stație de basculare pubele cu încărcător, o centrală termică în condensatie și un sistem antiefracție și monitorizare video.

Situația creanțelor și a datoriilor

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
Creanțe		
	(lei)	(lei)
Creanțe comerciale din care:	244.253	240.250
Clienți	316.416	239.751
Clienți incerti sau în litigiu	336.954	472.558
Ajustări de valoare pentru creanțe comerciale	(408.756)	(472.059)
Alte creanțe		
Alte creanțe	53.038	70.386
Total creanțe comerciale și alte creanțe	297.291	310.636

La 31 decembrie, creanțele îndoielnice au fost ajustate pentru valoare după cum urmează:

	2021	2022
	(lei)	(lei)
La 1 ianuarie	305.119	408.756
Creșteri în cursul anului	104.507	63.796
Reluări la venituri în cursul anului	(870)	(493)
La 31 decembrie	408.756	472.059

Ajustări de valoare înregistrate în cursul anului au fost pentru clienții la care s-a considerat că șansele de recuperare sunt minime.

4. Bilanțul contabil (continuare):

Alte creante includ:

	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022
	(lei)	(lei)
Contribuție la fond unic sănătate	35.026	26.711
Impozit pe profit	7.187	21.713
TVA de recuperat si neexigibila	2.244	13.280
Debitori diverși	2.020	2.021
Alte creante cu bugetul statului	6.561	6.561
Total alte creanțe	53.038	70.386

Datorii	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022	Termen de exigibilitate pentru soldul de la 31 decembrie 2020	
			Sub 1 an	1 - 5 ani
	(lei)	(lei)	(lei)	(lei)
Avansuri încasate în contul comenzilor	3.322	3.322	3.322	-
Datorii comerciale	89.864	201.477	201.477	-
Total datorii comerciale	93.186	93.186	93.186	
Alte datorii, inclusiv datorii fiscale și datorii privind asigurări sociale	1.121.389	1.169.106	1.056.279	112.827
Total	1.214.575	1.262.292	1.149.465	112.827

Linia de "Alte datorii, inclusiv datorii fiscale si datorii privind asigurări sociale" este detaliată în tabelul următor:

Datorii	Sold la 31 decembrie 2021	Sold la 31 decembrie 2022	Sub 1 an	Peste 1 an
Garantii incasate de la clienti in cadrul contractelor de inchiriere	702.014	730.341	730.341	
Salarii și alte datorii cu personalul	87.483	96.651	96.651	
Contribuții sociale si impozit pe salarii	111.552	117.093	117.093	
Garantii retinute de la angajati	129.613	112.827	-	112.827
TVA de plata	90.727	108.234	108.234	
Alte datorii	-	3.960	3.960	
Total	1.121.389	1.169.106	1.056.279	112.827

5. Contul de profit și pierdere

Indicatori	2021	2022
	(lei)	(lei)
Cifra de afaceri	9.197.007	10.965.091
Profit / (Pierdere) din activitatea de exploatare	135.744	1.308.924
Profit din activitatea financiara	5.027	86.501
Profitul / (Pierdere) exercitiului financiar	140.771	1.395.425

Principalele venituri si cheltuieli din activitatea de exploatare sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Cifra de afaceri

Structura cifrei de afaceri este după cum urmează:

	2021	2022
	(lei)	(lei)
Venituri din chirii	5.455.317	6.225.535
Venituri din rezervari mese, vitrine si loc	1.245.083	969.997
Venituri din taxe forfetare	1.109.092	953.997
Venituri din abonamente mese	42.378	941.016
Venituri din taxe de amplasament	488.847	559.803
Venituri din recuperari de costuri cu energia, apa, salubritate si deseuri	855.490	1.310.374
Venituri din activitati diverse	800	4.369
Total	9.197.007	10.965.091

Numărul de salariați

Numărul de angajați la sfarsitul anului a fost după cum urmează:

	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Personal administrativ	10	16
Administratori si taxatori in piete	17	16
Personal pentru curatenie	<u>15</u>	<u>17</u>
	<u>42</u>	<u>49</u>

5. Contul de profit și pierdere (continuare)

În cheltuieli cu personalul sunt incluse următoarele:

	2021	2022
	(lei)	(lei)
Salariile personalului	1.661.354	2.095.551
Contracte de mandat	741.082	851.233
Tichete de masa	108.134	147.102
Cheltuieli cu asigurarile si protectia sociala	54.454	66.278
	2.565.024	3.160.164

Cheltuieli privind prestațiile externe

	2021	2022
	(lei)	(lei)
Cheltuieli cu redevențele, locațiile de gestiune și chiriile	1.453.539	1.451.597
Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți	1.732.501	1.399.810
Cheltuieli cu întreținerea și reparațiile	746.448	281.909
Cheltuieli poștale și taxe de telecomunicații	91.024	81.009
Cheltuieli cu reclama și publicitatea	23.975	31.928
Cheltuieli de protocol	7.343	10.299
Cheltuieli cu deplasările	6.070	9.460
Cheltuieli cu serviciile bancare și asimilate	8.654	7.083
Cheltuieli cu primele de asigurare	4.545	5.247
Alte cheltuieli	700	240
Total	4.074.799	3.278.582

Alte cheltuieli cu serviciile executate de terți includ:

	2021	2022
	(lei)	(lei)
Salubritate – colectare deseuri	717.572	785.485
Paza	331.438	261.126
Alte cheltuieli cu servicii prestate de terti	63.007	120.301
Deratizare, dezinsectie	53.053	104.682
Consultanta juridica	69.400	84.150
Autorizatii sanitare, PSI, mediu	18.960	17.668
Mentenananta hardware	14.481	13.435
Imprimate	5.521	5.759
Curatenie	454.664	3.625
Protectia muncii	3.517	2.601
Alte cheltuieli	888	975
Total	1.732.501	1.399.810

6) Alte informatii

6.1 Auditori

Auditul societății este asigurat de firma NF Truth and Trust S.R.L. Onorariul auditorului este stabilit prin înțelegerea dintre cele două părți și este prevăzut în contractul de prestări servicii încheiat între Societate și acesta.

6.2 Inventariere

Inventarierea patrimoniului propriu și a celui luat în concesiune a fost finalizată în luna martie 2023, urmare a unor ineficiențe în organizarea procesului de inventariere.

Rezultatul inventarierii este următorul: minus în suma de 297.215 lei pentru patrimoniul concesiionat și minus în suma de 135.886 lei pentru bunuri proprii, suma care a fost imputată integral.

Societatea nu are risc de penalități în cazul unor minusuri constatate la inventarierea patrimoniului concesiionat, însă are obligația de a răspunde de buna gestionare și păstrare a acestuia.

Conducerea Societății a stabilit măsuri pentru organizarea mai eficientă și pentru încadrarea până la finele exercitiului financiar a operațiunilor viitoare de inventariere.

6.3 Evenimente ulterioare datei bilanțului

- *Contract de delegare de gestiune cu Primaria Timisoara*

În luna februarie 2023 a fost încheiat un nou contract de delegare de gestiune cu Primaria Timisoara, care include toate contractele de concesiune încheiate anterior. În cadrul acestui contract se modifică, atât perioada concesiunii la 10 ani, cât și valoarea redevenței lunare.

- *Raport al Curtii de Conturi*

În luna martie 2023 a fost emis un nou Raport de follow-up de către Curtea de Conturi, în vederea verificării implementării unor măsuri dispuse de aceasta prin Decizia nr. 59/2019 și Decizia nr.15/2021.

Principalele concluzii, pe scurt, ale acestui raport se referă la implementarea parțială a Deciziilor, cu privire la:

Decizia nr. 59/2019

- reglementarea juridică a terenului din Piața Lipovei;
- intrarea în legalitate (inclusiv în Contractul de Concesiune) a spațiilor preluate în Piața Iosefin de la R.A. URBIS.

Pentru amândouă s-au făcut adrese către Primăria Municipiului Timișoara

6) Alte informatii (continuare)

Decizia nr. 15/2021

- luarea de măsuri pentru includerea pe cheltuieli a unor cheltuieli de judecată, pe măsura finalizării proceselor - măsură implementată parțial;
- neincluderea în inventar a bunurilor preluate de la R.A. URBIS în 1997 și a unui activ din calea Buziașului - ambele au fost incluse în liste de inventar;
- au fost constatate lipsuri obiecte de inventar și mijloace fixe - au fost emise decizii de imputare.

Conducerea executivă a Societății trebuie să ducă la îndeplinirea tuturor măsurilor dispuse de Curtea de Conturi, împreună cu reprezentatii abilitați ai Primăriei Timisoara, unde este cazul.

7. Contingente și gestionarea riscurilor

• Riscul de credit

Societatea desfășoară relații comerciale atât prin încasarea zilnică, cât și prin finanțarea pe credit. După cum se observă din situațiile financiare, există un risc de credit (neincasare a creanțelor clienți) care trebuie adresat și pentru minimizarea cărui trebuie implementate proceduri mai stricte de verificare a clienților, monitorizare permanentă a creanțelor, în vederea scaderii expunerii semnificative a Societății la riscul unor creanțe neincasabile.

• Riscul nerecuperării cheltuielilor cu utilități și salubritate

Societatea înregistrează cheltuieli semnificative cu utilitățile, care nu sunt integral recuperate de la clienții săi. Politica Societății este de a implementa măsuri de cuantificare a consumurilor pe clienți și recuperarea acestor costuri de la aceștia.

Tip cheltuielii	% recuperare 2021	% recuperare 2022
Energie	40	44
Apa	8,5	18
Salubritate	90	77
Colectare deseuri	2	0
Gaz	0	0

• Litigii

Societatea este parte în două litigii în calitate de reclamat cu foștii directori generali, pentru suma totală de 748.600 lei. Conducerea Societății nu a considerat necesitatea recunoașterii unui provizion în situațiile financiare ținând cont de stadiul acestor litigii.

8. Conducerea executivă a Societății

În ședința Consiliului de Administrație din data de 29 septembrie 2022, dl. Liviu-Marius Cocean a fost revocat din funcția de director general al Societății, în locul lui fiind numit dl. Pop Mirel.

Această revocare a avut la bază neîndeplinirea mai multor atribuții stabilite prin contractul de mandat, precum și neaducerea la îndeplinire a unor măsuri dispuse de Consiliul de Administrație.

Concluzii in urma analizei situatiilor financiare ale anului 2022 și previziunile pentru anul 2023:

Dupa cum este prezentat in sumarul privind contul de profit si pierdere, Societatea a inregistrat un profit semnificativ mai mare decat in anul 2021.

Cu toate acestea, conducerea Societatii trebuie sa continue masurile incepute pentru:

- recuperarea într-un procent mai mare al utilităților de la clienții societății și contorizarea tuturor consumurilor.
- încasarea la scadență a chiriilor, urmărirea restanțierilor prin implicarea mai fermă a administratorilor din piețe și a conducerii executive a societății.
- încadrarea în termenele stabilite de Curtea de Conturi pentru implementarea măsurilor dispuse.
- urmărirea inventarierii în anul 2023, pentru a evita întârzierile care s-au produs în anul anterior.

Am analizat Raportul cu privire la auditul situațiilor financiare, întocmit de SC NF TRUTH AND TRUST SRL din data de 4 august 2023 si scrisoarea de recomandari.

In ceea ce priveste previziunile pentru anul 2023, dupa cum este mentionat la punctul 6.3 „evenimente ulterioare datei bilantului”, a fost incheiat un nou contract de delegare de gestiune cu Primaria Timisoara.

In virtutea acestui contract, durata concesiunii este mult mai mica decat contractele anterioare de concesiune (10 ani fata de 15 sau 25 ani), iar redeventa anuala este mai mare decat cea stabilita anterior. De asemenea, contractul nu prevede regimul eventualelor investitii efectuate la bunurile de retur.

In conditiile mentionate mai sus, Societatea se afla in dificultatea de a efectua investitii in vederea asigurarii unor conditii optime de desfasurare a activitatii clientilor sai in pietele din Timisoara.

Prezentul raport al administratorilor a fost semnat la data de 04 august 2023.

Administratori,

1. Ghiran Octavian
2. Kis Alma Ramona
3. Pop Mirel
4. Ciocan Daniela Ioana
5. Voicu Sorina
6. Panici Caita
7. Stoica Dan Alexandru