

METROM INDUSTRIAL PARC
INTRARE NR. 293/08.04.2026
IESIRE

RAPORTUL ADMINSTRATORILOR

S.C. Metrom Industrial Parc S.A. Braşov

pentru exerciţiul financiar încheiat la data de 31.12.2025

1. Situaţia organizatorică

Societatea comercială. **S.C. Metrom Industrial Parc S.A.** îşi desfăşoară activitatea în conformitate cu Legea nr. 31/1990 – republicată, privind societăţile comerciale cu modificările ulterioare, , OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, coroborate cu art. 4 din H.G. 419/2003, Legea nr. 186/2013 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor industriale şi cu prevederile Hotărârii nr. 188 din data de 03.07.2003 a Consiliului Judeţean Braşov privind înfiinţarea societăţii comerciale „Metrom Industrial Parc” S.A. Braşov.

Este societate pe acţiuni al cărui acţionar unic este Consiliul Judeţean Braşov, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului Braşov sub nr. J08/1922/2003 având codul fiscal RO 15786047. Obiectul principal de activitate îl constituie ”alte activităţi de servicii suport pentru întreprinderi n.c.a.” ce corespunde codului CAEN 8299.

Parcul industrial îşi desfăşoară **activitatea** pe o suprafaţă de teren de 63.629 mp şi are ca bază materială 31 de construcţii concretizate în depozite, magazii, hale, şoproane, barăci (de lemn şi metal) şi birouri cu toate instalaţiile şi reţelele de apă, gaz şi canalizare, căi de acces şi drumuri, etc. bază materială ce a fost preluată la înfiinţare în anul 2003 de la S.C. Metrom S.A., dar cu un grad avansat de uzură şi care a fost reabilitată parţial, până la această dată.

La finalul lunii noiembrie 2025 spaţiile au fost închiriate la un nr. de 57 de chiriaşi ce deţin un nr. de 70 contracte de închiriere.

Din suprafaţa totală de teren preluată – 63.629 mp de la S.C. Metrom S.A. numai suprafaţa de 31.281 mp este folosită, restul terenului este lipsit de atractivitate pentru investitori, după cum urmează:

- poligonul de 13.663 mp cu multe denivelări şi construcţii masive din beton specifice activităţii militare, absolut inutile, necesitând mari cheltuieli pentru asanare;
- terenul alăturat poligonului de 12.100 mp ce este viran fără nici o posibilitate de valorificare în prezent, la care s-ar impune un volum mare de lucrări de executat înainte de ofertare pentru agenţii economici.

2. Capitalul social subscris şi vărsat al societăţii la data de 31.12.2025 este de 1.009.180 lei, divizat în 100.918 acţiuni nominative a câte 10 lei acţiunea.

Componența capitalului social este următoarea:

Aport în natură/patrimoniu de afectatiune: 459.810 lei;

Aport în numerar: 550.000 lei

3. Activele imobilizate au o valoare ramasa la data de 31.12.2025 de 8.849.628 lei, cu următoarea componență:

- terenuri în suprafață totală de 63.702 m² cu o valoare de 1.024.245 lei;
- clădiri cu o valoare ramasa de 6.802.925,68 lei;
- construcții speciale a căror valoare rămasă este de 773.463,07 lei;
- mijloace de transport la valoarea rămasă de 62.840,20 lei;
- mobilier, aparatură birotică la valoarea rămasă de 18.144,23 lei;
- imobilizări corporale în curs de execuție în sumă de 166.468,93 lei;
- imobilizări necorporale la valoarea rămasă de 1.670,66 lei, ce reprezintă contravaloarea licențelor achiziționate pentru programele informatice și de legislație;
- imobilizări financiare în sumă de 500 lei ce reprezintă participarea la APITSIAR.

Atât terenurile cât și clădirile sunt în proprietatea societății METROM INDUSTRIAL PARC S.A., conform extraselor de carte funciară:

Nr crt	Extras CF	Nr topo	Teren (suprafață mp)	Cladiri
1	111946 Brașov	111946	1434	Cladire 68- remiza pompieri
2	111947 Brașov	111947	37	-
3	111948 Brașov	111948	191	-
4	183424 Brașov	183424	1817	Cladire – Consoft
5	111952 Brașov	111952	1790	Magazie 66/1 si 66/2
6	111953 Brașov	111953	748	Hala depozitare
7	111954 Brașov	111954	592	Magazie – obiectiv 141
8	111955 Brașov	111955	7325	Hala 156
9	111956 Brașov	6780/2/11	247	-
10	111975 Brașov	111975	165	-
11	111976 Brașov	6780/2/13	179	-
12	111977 Brașov	111977	165	-
13	111978 Brașov	6780/2/15	1219	-
14	111979 Brașov	111979	1657	-
15	111980 Brașov	111980	404	Obiectiv 155
16	111981 Brașov	111981	1262	Obiectiv 92
17	111982 Brașov	111982	1239	Platformă – Obiectiv 149
18	111983 Brașov	111983	103	-

19	111991 Braşov	111991	559	-
20	111992 Braşov	111992	862	Obiectiv 71 Obiectiv 65
21	111993 Braşov	111993	305	-
22	111994 Braşov	111994	565	-
23	111996 Braşov	111996	3935	Obiectiv 49, Obiectiv 138, Depozit
24	111997 Braşov	111997	429	-
25	111998 Braşov	111998	1829	Obiectiv 121; Obiectiv 137; Obiectiv 133
26	111999 Braşov	111999	110	-
27	112000 Braşov	112000	1167	-
28	112001 Braşov	112001	241	Sopron -Obiectiv 94
29	112002 Braşov	6780/2/31	1603	Obiectiv 47; Obiectiv 48; Obiectiv 58
30	112003 Braşov	112003	6377	-
31	112004 Braşov	112004	25073	Obiectiv 123; Obiectiv 122; Obiectiv 87, Obiectiv 79; Obiectiv 80; Obiectiv 159; Obiectiv 161

4. Actiunile circulante prezintă un sold la data de 31.12.2025 în sumă de 4.100.810 lei, cu următoarea componență:

I. Stocuri în valoare de 277.31 lei (199,57 lei reprezintă combustibil din rezervorul autoturismelor din proprietatea MIP și 77.74 lei reprezintă hartie A4 care urmează să fie utilizată) la data de 31.12.2025.

II. Creanțe în valoare de 1.040.140 lei compusă din:

- *furnizori debitori* în sumă de 36.890,88 lei reprezentând avansul plătit la S.C. Metrom Trading S.A. - furnizorul de energie electrică;

- *clienți* (sume din chirii, prestări servicii și furnizare energie electrică) în sumă de 655.127,80 lei;

- *clienți în litigiu* în sumă de 4.027.077,78 lei pentru care s-au constituit provizioane la întreaga sumă.

- ajustări pentru deprecierea creanțelor în sumă de clienți: 4.027.077,78 lei

- *tva de recuperat* în suma de 111.729,10 lei

- debitori diverși în sumă de 236.391,50 lei

III. Disponibilități bănești în sumă de 3.060.392,62 lei din care:

A. Disponibil în banci :

A1. BCR – cont curent 452.973,19 lei

A2. BCR cont depozit 390.582,37 lei

A.3 BCR cont utilitati 161.456,90 lei

A.4. BCR – Garanție casier 6.651,27 lei

A.5. BT cont curent : 28.767,63 lei

A.6. BT depozit 2.000.000 lei

A.7. Trezorerie 10.528,95 lei

B. Disponibil în casa – 9.362,31 lei

C. Voucher SGR -70 lei

Față de începutul anului, activele circulante totale au crescut cu suma de 398.368,62 lei, astfel:

- *disponibilitățile bănești* au crescut cu suma de 724.775,61 lei

- *clienți (sume din chirii, prestări servicii și furnizare energie electrică)* au crescut cu suma de 99.838,27 lei

- *tva de recuperat* a crescut cu suma de 26.612,66 lei

- *stocurile* au crescut cu 21,11 lei

- *debitorii diverși* au scăzut cu suma de 74.952,40 lei

- *alte creanțe sociale (concedii medicale)* au scăzut cu suma de 7.327 lei

- *ajustări pentru depreciere creanțe* au crescut cu suma de 370.599,63 lei

Soldul clienților la data de 31.12.2025 este în sumă de 655.127,80 lei, reprezentând facturi de chirii și utilități restante precum și cele emise în luna decembrie 2025 și scadente în luna ianuarie 2026.

Ponderea ***Clienților cu facturi restante*** o dețin următorii chiriași:

- S.C. Licofrig S.R.L. - în insolvență cu o datorie de 50.322,88 lei, reprezentând utilități aferente lunilor septembrie 2022- decembrie 2022 și facturate în luna februarie 2023.

- M.H.S. BEARINGS S.R.L. – în faliment cu o datorie de 104.343,57 lei reprezentând chirie, prestări servicii și utilități aferente anului 2024

- Spitalul Județean Brașov- cu o datorie de 31.899,51 lei reprezentând c/v chirie spațiu.

- Indart Svigo – cu o datorie de 57.319,85 lei reprezentând c/v chirie spațiu și utilități.

- Rusta – cu o datorie de 45.922,01 lei reprezentând c/v chirie spațiu și utilități.

- Igmau Global SRL – cu o datorie de 34.133,85 lei reprezentând c/v chirie spațiu și utilități

- Axa Plus SRL – cu o datorie de 42.290,02 lei reprezentând c/v chirie spațiu și utilități

- Nordtec Romania SRL – cu o datorie de 31.736,48 lei reprezentând c/v chirie spațiu și utilități

- Frigomat SRL – cu o datorie de 33.564,18 lei reprezentând c/v chirie spațiu și utilități

- Dumoi SRL – cu o datorie de 27.247,54 lei reprezentând c/v chirie spațiu și utilități

Măsurile luate pentru recuperarea debitelor:

1. Formularea și depunerea Cererilor de plată, conform prevederilor legale.

2. Emiterea și transmiterea somațiilor de plată în baza prevederilor codului de procedură civilă, notificări, etc.

3. Formularea și depunerea Cererilor de executare silită;

De menționat că lunar se iau toate măsurile de urmărire și încasare a clienților proveniți din închirieri spațiu, prin comunicări lunare de solduri, notificări de reziliere contracte și calculul lunar al penalităților, în conformitate cu prevederile din contracte.

Soldurile la restul clienților reprezintă contravaloarea facturilor emise pentru chirii și prestări servicii aferente lunii noiembrie - decembrie 2025 cu termen de plată 15.12.2025 și 15.01.2026.

Clienți în litigiu în sumă de 4.027.077,78 lei reprezintă debitele foștilor chiriași, dar și a unor chiriași existenți, astfel:

- *S.C. Gotic S.A. - în faliment - 895/62/2015, cu debitul de 21.516,29 lei. La data de 29.04.2015 societatea a intrat în insolvență. S.C. Metrom Industrial Parc S.A. a depus Cerere de admitere a creanței pentru înscrierea la masa credală, care a fost admisă.*

Între Metrom Industrial Parc S.A. și debitoare au existat relații comerciale: în baza Contractului de închiriere nr. 16/03.12.2003, S.C. Metrom Industrial Parc S.A., în calitate de creditor al societății Gotic S.A., a închiriat mai multe spații: de producție și teren, a furnizat servicii de întreținere și reparații rețele de apă potabilă, canalizare și salubritate, aferente spațiului în care această societatea își desfășura activitatea. Creanța noastră derivă din sentința civilă nr. 12282/10.11.2014 pronunțată în cadrul dosarului nr. 5178/197/2012 comunicată la data de 03.06.2015.

La termenul din 20.11.2025, Instanța a luat act de renunțarea practicianului în insolvență CABINET INDIVIDUAL DE INSOLVENTA "BARBULICEANU MIHAI" la mandatul de lichidator în procedura falimentului debitoare S.C. GOTIC S.R.L., a reținut faptul că, în prezent, calitatea de lichidator în această procedură o va avea practicianul în insolvență TOP EXPERT SPRL, celălalt membru al consorțiului, și acordă termen administrativ la data de 14.01.2026.

- *S.C. Licofrig S.R.L. - în faliment cu un sold de 3.606.455,50 lei. Acest debit cuprinde în principal chiriile neachitate, aferente a 3 spații închiriate pe toată această perioadă, situație care a condus implicit la o destabilizare totală a societății.*

Măsuri luate pentru recuperarea debitelor:

1. Formularea și depunerea Cererilor de plată, conform prevederilor legale.
2. Solicitarea adresată judecătorului – sindic de a-i pune în vedere administratorului judiciar achitarea sumelor aferente Cererilor de plată soluționate definitive și irevocabile.
3. Notificarea de plată comunicată prin intermediul judecătorului - sindic.

În urma acestor măsuri, administratorul judiciar a procedat la achitarea debitelor ce făceau obiectul cererilor de plată soluționate definitiv și irevocabil.

- *M.H.S. Bearings S.R.L. - în faliment. Suma cu care societatea Metrom Industrial Parca SA este înscrisă la masa credală este de 375.895,76 lei.*

Ca și măsuri de eliberare a spațiului: s-a procedat la rezilierea Contractului și predarea spațiului.

Ca și măsuri de recuperare a debitului curent:

1. Formularea și depunerea Cererilor de plată, conform prevederilor legale.

- *Mobil Line S.R.L. - în faliment. Suma cu care societatea Metrom Industrial Parca SA este înscrisă la masa credală este de 1.109,93 lei.*

Ca și măsuri de recuperare a debitului curent:

1. Formularea și depunerea Cererilor de plată, conform prevederilor legale.

5. Datoriile curente ale societății prezintă un sold la 31.12.2025 de 124.417 lei cu următoarea componență:

- *datorii cu personalul* în sumă de 16.931 lei achitate în data de 09.01.2026;
- *garanții casier* în sumă de 6.470,30 lei;
- *datorii cu impozitul pe salarii* în sumă de 3.443 lei și virat în data de 22.01.2026;
- *datorii către bugetul asigurărilor sociale și de sănătate* în sumă de 17.773 lei și au fost virate în data de 22.01.2026;
- *datorii cu contribuția asiguratorie pentru muncă* în sumă de 1128 lei virată în data de 22.01.2026;
- *clienți creditori avans energie electrica* în suma de 37.357,08 lei.

6. Datorii pe termen lung prezintă un sold de 586.582 lei

- *tva neexigibilă la vânzări* în sumă de 193.379 lei ce va deveni exigibilă. respectiv de plată, pe măsura încasării de la clienți. Se constată un sold foarte mare determinat de neplata facturilor de către chiriași, dar în special a celor litigioși, situație constatată și la analiza „*contului de clienți*”.

- *alți creditori* în sumă de 371.276 lei, ce reprezintă contravaloarea garanțiilor de bună execuție constituite pentru lucrări executate, pentru închiriere de spații și furnizarea energiei electrice conform contractelor încheiate.

Față de începutul anului datoriile societății au crescut datorită constituirii de garanții și în anul 2025 ca urmare a închirierii mai multor spații.

- *datorii pe termen lung* în suma de 21.928 lei reprezintă valoarea leasingului financiar pentru anul 2026.

Contractul de leasing a fost încheiat în luna 18 octombrie 2023 având ca obiect achiziția unui autoturism „Duster” , având termen de rambursare 3 ani și valoare de 22.304 euro.

7. Situația capitalurilor proprii

La data de 31.12.2025 societatea deține capitaluri proprii în sumă de 10.976.897 lei și cuprind:

- capital social în sumă de 1.009.180 lei.
- rezerve patrimoniale în sumă de 2.356.566 lei ce provin de la înființarea societății odată cu preluarea patrimoniului de la S.C. Metrom S.A. și reprezintă diferența dintre valoarea rămasă stabilită ca urmare a reevaluării în baza H.G. 403/2000 și valoarea rămasă stabilită în baza HG 500/1994 care a fost înregistrată în capitalul social.
- rezerve legale în sumă de 213.663 lei constituite în limita a 5% din profitul contabil anual, în conformitate cu prevederile art. 26 (1) lit. a) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.
- rezerve din reevaluare în sumă de 4.297.206 lei.
- alte rezerve profit net în sumă de 202.784 lei
- rezultatul reportat în sumă de 2.137.759 lei ce reprezintă profitul net al anilor 2005-2024 repartizat ca surse de finanțare pentru investiții .

- profitul net în sumă de 759.738 lei aferent exercițiului financiar până la data de 31.12.2025. Față de începutul anului capitalurile proprii prezintă o creștere de 456.778 lei.

8. Venituri realizate la data de 31.12.2025

A. Venituri din activitatea de baza in valoare toatala de 3.363.286,39 lei din care :

A1. Venituri din inchirierea spatiilor aflate in proprietatea societatii : 2.566.965,79 lei

A2. Venituri din prestari servicii (furnizare utilitati, servicii de întreținere rețele electrice și rețele de apă, furnizare energie electrică, furnizare apă și canalizare) 796.320,60 lei

B. Venituri din penalitati 104.483,41 lei (reprezintă penalități calculate în fiecare lună pentru plata cu întârziere a facturilor emise sau neplata acestora, în conformitate cu clauzele contractuale)

C. Venituri din subventii in valoare de 402.326,76 lei reprezintă :

- contravaloarea scutirii la plata impozitului pe teren și clădiri acordate de Consiliul Local Brașov în baza Schemei de ajutor de minimis, adoptată prin HCL nr. 754/21.12.2018, contravaloarea amortizării clădirii preluată cu titlu gratuit de la Consoft, reluată la venituri. Scutirea la plata impozitului pe cladiri si terenuri este în conformitate cu prevederile Codului fiscal care constituie o sursă de finanțare pentru investiții. Concomitent cu înregistrarea acestei scutiri în *contul de venituri*, s-a înregistrat și în *contul de cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate*.
- un procent de 7,2 % din amortizarea lunară a autoturismului DUSTER achizitionat prin Programul RABLA.

D. Alte venituri in valoare de 381,54 lei, reprezinta contravaloarea deșeurilor feroase rezultate din lucrarile de reabilitare acoperis Hala 156/7

E. Venituri financiare în valoare de 18.538,28 lei reprezinta dobanda incasata la conturile de depozit si OVER NIGHT

9. Situația Contului de profit și pierdere la data de 31.12.2025 se prezintă astfel:

- mii lei % -

Nr. Crt	Denumire indicatori	Realizat 2024	Prevederi 2025	Realizat 2025	% față de realizat 2024	% față de prevederi 2025
0	1	2	3	4	5	6
I	VENITURI TOTALE din care:	3,651.82	3,795.79	3,946.06	108.06	103.96
	1. Venituri din act. de bază, din care	3,252.34	3,274.15	3,363.29	103.41	102.72
	- venituri din chirii	2,555.01	2,561.01	2,566.97	100.47	100.23
	- venituri din prest. servicii și	697.33	713.14	796.32	114.20	111.66
	- venituri din prod. rezid.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	2. Venituri din alte activități, din care :	388.30	510.64	564.24	283.90	711.87

	- venit. din penalități	67.76	98.65	104.48	154.20	105.91
	- venituri din subvenții pentru investiții	310.18	400.63	402.33	129.71	100.42
	alte venituri din exploatare	10.36	11.36	57.43	0.00	505.54
	3. Venituri financiare	11.19	11.00	18.53	165.67	168.45
II	CHELTUIELI TOTALE, din care:	2,852.22	3,288.02	3,008.14	105.47	91.49
	1. Cheltuieli de exploatare, din care:	2,850.15	3,285.81	3,006.46	105.48	91.50
	A1- Cheltuieli privind stocurile	681.23	759.00	759.91	111.55	100.12
	A2-Cheltuieli privind serv.execut. de terți	25.08	247.00	51.29	204.51	20.77
	A3- Cheltuieli cu alte servicii executate de terți	120.76	200.56	147.17	121.87	73.38
	B1- Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	1.03	0.00	0.00	0.00	0.00
	B2-Alte cheltuieli cu impozite, taxe și varsăminte asimilate (impozit pe cladiri si terenuri-ajutor de minimis)	262.95	363.73	359.76	0.00	98.91
	Cheltuieli cu personalul,din care:	872.90	912.11	746.01	85.46	81.79
	cheltuieli de natură salarială	556.74	612.32	504.26	90.57	82.35
	cheltuieli aferente contract.de mandat, pentru director, CA, Cenzori	299.27	282.08	226.05	75.53	80.14
	chelt.privind contrib.asig.pt.muncă	16.89	17.71	15.70	92.92	88.62
	Alte cheltuieli de exploatare din care:	886.20	803.41	942.32	106.33	117.29
	cheltuieli cu provizioane clienti litigiosi	417.00	219.41	383.15	91.88	174.63
	2. Cheltuieli financiare	2.06	2.20	1.68	81.32	76.15
III	Profit brut	799.60	507.78	937.92	117.30	184.71
IV	Impozit pe profit	163.63	134.57	178.19	108.90	132.41
V	Profit net	635.97	373.21	759.73	119.46	203.57

Din datele de mai sus rezultă că în anul 2025 *veniturile totale* au înregistrat depășiri față de prevederile din BVC, dar și față de veniturile realizate în anul 2024.

Veniturile din activitatea de bază au înregistrat depășiri față de prevederile din BVC cu 2,72% iar față de anul 2024 cu 3,41%. Acestea cuprind veniturile din chirii și din prestări servicii către clienții parcului.

Veniturile din chirii au înregistrat depășiri față de prevederile BVC și față de cele înregistrate în anul 2024. Pe tot parcursul anului 2025 s-au luat toate măsurile de închiriere a spațiilor rămase libere. De asemenea, întrucât unele imobile deținute de societate sunt mari ca suprafața, iar cererile sunt pentru spații de aproximativ 50 – 100 mp, s-a luat în considerare compartimentarea acestor imobile.

Veniturile din prestări servicii reprezintă: servicii de întreținere rețele electrice și rețele de apă, furnizare energie electrică, furnizare apă și canalizare. Aceste venituri au înregistrat depășiri față de prevederile BVC pe anul 2025 cu 11.66%

Veniturile obținute din calculul penalităților sunt în sumă de 104.480 lei și reprezintă penalități calculate în fiecare lună pentru plata cu întârziere a facturilor emise sau neplata acestora, în conformitate cu clauzele contractuale.

Veniturile din subvenții în sumă de 402.330 lei ce reprezintă contravaloarea scutirii la plata impozitului pe teren și clădiri acordate de Consiliul Local Brașov în baza Schemei de ajutor de minimis, adoptată prin HCL nr. 754/21.12.2018, contravaloarea amortizării clădirii preluată cu titlu gratuit de la Consoft, reluată la venituri și un procent de 7,2 % din amortizarea lunară a autoturismului DUSTER achiziționat prin Programul RABLA. Scutirea la plata impozitului pe clădiri și terenuri este în conformitate cu prevederile Codului fiscal care constituie o sursă de finanțare pentru investiții.

Concomitent cu înregistrarea acestei scutiri în *contul de venituri*, s-a înregistrat și în *contul de cheltuieli cu impozite, taxe și vărsăminte asimilate*.

Ca urmare a veniturilor totale realizate dar și a economiilor înregistrate la majoritatea cheltuielilor de exploatare, în anul 2025 s-a înregistrat un **profit brut de 937.925 lei** și un profit net de 759.738 lei

10. Investițiile realizate în perioada 01.01.2025- 31.12.2025 sunt de 345.421 lei și reprezintă următoarele lucrări:

- Modernizare instalație electrică ob. 47-5 în suma de 4.613 lei
- Post trafo în sumă de 155.552 lei
- Reabilitare acoperiș hala 58 (la Helix) în sumă de 9.326 lei
- Modernizare detectoare și electrovalve la instalația de gaz în sumă de 1.900 lei
- Proiectare și execuție utilizare gaz la ob. 156 At 11 în sumă de 4.760 lei
- Reabilitare instalație electrică ob. 122 în suma de 6.576 lei
- Contorizare energie electrică ob. 146 At 4 în sumă de 3.373 lei
- Realizare instalație termică ob. 156 At 11 în sumă de 7.555 lei
- Reabilitare acoperiș hala ob. 156 în suma de 143.235 lei
- Reabilitare instalație termică ob. 146 AT 4 etaj în sumă de 8.531 lei

11. Imobilizările corporale în curs la data de 31.12.2025 prezintă un sold de 166.468,93 lei, din care:

1. Documentatie tehnica – obiectiv «construire hală 600 mp » - 65.595,23 lei (Proiect tehnic 32.727,36 lei, taxă autorizare pentru construcție - 28.944,39 lei, Studiu privind alternative energetice în sumă de 2.200,00 lei, alte taxe 1.722,48 lei.
2. Lucrari de contorizare si modernizare instalatii electrice – 53.550,00 lei (Relevee rețele electrice în sumă de 53.550,00 lei)
3. Parc Panouri fotovoltaice – 47.323,70 (Studiu de fezabilitate 41.750,00; audit energetic 5573,70 lei)

12. Principalii indicatori economico-financiari calculați la data de 31.12.2025 atât pentru cei prevăzuți în contractul de mandat al directorului general, dar și cei prevăzuți în contractele de administrare ale membrilor neexecutivi.:

$$a) \text{ Indicatorul lichidității curente} = \frac{\text{active curente}}{\text{datorii curente}} = \frac{4.100.810}{124.417} = 32,96$$

b) Viteza de rotație a clienților

$$\frac{\text{sold mediu clienți}}{\text{Cifra de afaceri}} \times 365 \text{ zile} = \frac{(4.582.367+4.682.206) : 2}{3.363.286} \times 365 \text{ zile} = 503 \text{ zile}$$

c) Perioada de recup. creanțe – clienți (cont 411 – cont 491)

$$\frac{\text{creanțe}}{\text{cifra de afaceri}} \times 365 \text{ zile} = \frac{(4.682.206-4.027.078)}{3.363.286} \times 365 \text{ zile} = 69 \text{ zile}$$

d) Viteza de rotație a furnizorilor

$$\frac{\text{sold furnizori}}{\text{cifra de afaceri}} \times 365 \text{ zile} = \frac{(0 + 0) : 2}{3.363.286} \times 365 \text{ zile} = 0 \text{ zile}$$

e) Perioadă de ramb. datorii –(cont 401)

$$\frac{\text{datorii}}{\text{cifra de afaceri}} \times 365 \text{ zile} = \frac{0}{3.363.286} \times 365 \text{ zile} = 0 \text{ zile}$$

f) Viteza de rotație a activelor imobilizate

$$\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{active imobilizate}} = \frac{3.363.286}{8.849.628} = 0,38$$

g) Rata rentabilității

$$\frac{\text{profit brut}}{\text{venituri totale}} \times 100 = \frac{937.925}{3.889.016} \times 100 = 24 \%$$

h) Rata profitului net

$$\frac{\text{profit net}}{\text{cifra de afaceri}} \times 100 = \frac{759.738}{3.363.286} \times 100 = 23\%$$

i) Rentabilitatea capitalului angajat

$$\frac{\text{profit brut}}{\text{active totale-datorii curente}} \times 100 = \frac{937.925}{11.563.479} \times 100 = 8\%$$

j) Cheltuieli la 1.000 lei venituri

$$\frac{\text{cheltuieli totale}}{\text{venituri totale}} \times 1.000 = \frac{2.951.091}{3.889.016} \times 1.000 = 760 \text{ mii lei}$$

k) Productivitatea muncii - la venituri

$$\frac{\text{venituri din exploatare}}{\text{nr. mediu de personal}} = \frac{3.870.478}{4} = 967,62 \text{ mii lei}$$

l) Productivitatea muncii – la cifra de afaceri

$$\frac{\text{cifra de afaceri}}{\text{nr. mediu personal}} = \frac{3.363.286}{4} = 840.82 \text{ mii lei}$$

Indicatorul *lichidității curente* prezintă o situație favorabilă în sensul că activele curente ale societății sunt suficiente acoperirii datoriilor.

Și *rata rentabilității* prezintă o situație destul de favorabilă, având în vedere *scopul și obiectivele* programului *Parcuri Industriale*.

Cheltuielile la 1.000 lei venituri totale realizate până la data de 30.11.2025 prezintă o situație favorabilă. Înregistrând economii față de prevederile BVC.

Productivitatea muncii – la venituri demonstrează eficiența personalului care se încadrează în prevederile Organigramei societății aprobate pentru acest an și prezintă o creștere față de prevederile BVC.

Viteza de rotație a clienților demonstrează modul greoi de încasare a clienților, dar mai ales a clienților litigioși care sunt acționați în judecată, majoritatea fiind în reorganizare judiciară sau faliment, neavând posibilitatea de a mai plăti contravaloarea chiriilor și a prestărilor de servicii. Pentru toți clienții litigioși există procese pe rol a căror durată este uneori de peste 11 ani.

Viteza de rotație a imobilizărilor corporale este nefavorabilă determinată de faptul că peste o treime din totalul terenului preluat la înființarea societății de la S.C. Metrom S.A. de 63.702 mp este lipsit de atractivitate pentru investitori, printre care figurează:

- poligonul de 13.663 mp cu multe denivelări și construcții masive din beton specifice activității militare, absolut inutile, necesitând mari cheltuieli pentru asanare;

- terenul alăturat poligonului de 12.100 mp ce este viran fără nici o posibilitate de valorificare în prezent, la care s-ar impune un volum mare de lucrări de executat înainte de ofertare pentru agenții economici.

Indicatorii de profitabilitate prezintă o situație destul de favorabilă, cu o creștere față de anul precedent, având în vedere scopul și obiectivele programului Parcurilor Industriale.

13. Modul de organizare și conducere corespunzătoare a contabilității

În anul 2025 toate operațiunile economice au fost autorizate de directorul general al societății, au fost înregistrate corect ca sumă și în conturile contabile stabilite, astfel încât *situațiile financiare* au fost întocmite în conformitate cu Reglementările contabile conforme cu Directivele europene aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1802/2014, actualizat și a Ordinului MFP nr. 85/26.01.2022 de întocmire și depunere a situațiilor financiare.

Toate operațiunile înregistrate în contabilitate cu ajutorul conturilor sintetice și analitice cuprinse în Planul de conturi general au avut la bază documente justificative și Manualul de Politici Contabile.

Programele informatice au fost adaptate la nevoile societății în conformitate cu reglementările contabile.

S-au respectat în totalitate și prevederile Legii contabilității nr. 82/1991, actualizată, cu aplicarea principiilor și metodelor contabile, situație prezentată și în Nota 6, anexă la bilanț.

Pentru calculul amortizării mijloacelor fixe s-a folosit metoda liniară în conformitate cu prevederile art. 28 din Legea 227/2015 privind Codul fiscal dar și pe baza HG nr. 2139/2004 privind duratele de funcționare.

Toate actele contabile ce privesc cheltuielile societății cu reparații, investiții, modernizări, reabilitări, dotări, materiale consumabile, au la bază note justificative, referate de necesitate, comenzi, contracte de prestări servicii, întocmite de personalul tehnic și în același timp poartă viza de control intern. Numai după aceste proceduri se acordă viza de control financiar preventiv.

Prin decizii date de directorul general al societății, s-au numit persoanele responsabile pentru exercitarea tuturor procedurilor.

S-au respectat principiile contabile pe tot parcursul anului, respectiv principiul continuității activității, principiul permanenței metodelor, principiul prudenței, principiul independenței exercițiului, principiul evaluării separate a elementelor de Activ și de Pasiv și principiul necompensării.

S-au întocmit *cele 10 note explicative, situația fluxurilor de numerar și situația modificării capitalurilor proprii ale societății*, anexe la situațiile financiare 31.12.2025.

14. Modul de exercitare a controlului financiar preventiv propriu

În temeiul Ordinului nr. 2332/2017 privind modificarea OMFP nr. 923/11.07.2014 pentru aprobarea Normelor metodologice generale referitoare la exercitarea controlului financiar preventiv și a Codului specific de norme profesionale pentru persoanele care desfășoară activitatea de control financiar preventiv propriu. În cadrul societății noastre se exercită de către persoanele responsabile conform Deciziilor privind

exercitarea controlului financiar propriu la nivelul S.C. Metrom Industrial Parc S.A. nr. 6 din 20.04.2023 și nr. 26 din 18.10.2023, cu respectarea în totalitate a atribuțiilor ce-i revin, inclusiv completarea Registrului de riscuri și întocmirea Listelor de verificare.

La sfârșitul anului 2025 se va întocmi *Raportul privind activitatea de control financiar preventiv* cu toate operațiunile supuse vizei controlului.

15. Controlul intern

S.C. Metrom Industrial Parc S.A. dispune de un sistem de control intern/managerial la data de 31.12.2025 a cărei concepere și aplicare permite conducerii societății și Consiliului de Administrație să furnizeze o asigurare rezonabilă că fondurile gestionate în scopul îndeplinirii obiectivelor generale și specifice au fost utilizate în condiții de legalitate, regularitate, eficacitate, eficiență și economicitate.

La nivelul entității a fost aprobat Codul de Etică și Integritate al Metrom Industrial Parc S.A. Acesta a fost actualizat de către Grupul de Lucru pentru revizuirea Codul de etică și Integritate, numit prin decizia Directorului General nr. 27/20.11.2023. S-au adus la cunoștință salariaților și administratorilor Metrom Industrial Parc S.A. prevederile noului Cod de etică și Integritate, și de asemenea a fost publicat pe site-ul societății în termenul legal.

Prin Codul de Etică și Integritate s-au stabilit normele de conduită și de integritate, care reglementează valorile și principiile strategiei anticorupție, responsabilitățile, obligațiile și conduita în afaceri, norme obligatorii, aplicabile tuturor angajaților MIP.

Codul de Etică și Integritate definește conduita și comportamentul integru, interzice participarea angajaților în procesul decizional în situațiile în care există un conflict de interese, impune restricții în ceea ce privește oferirea/acceptarea de cadouri, favoruri sau servicii, stabilește obligațiile care revin angajaților societății cu privire la protejarea bunurilor și resurselor societății, specifică modul de relaționare cu autoritățile locale/naționale/internaționale pe baza principiilor de corectitudine, transparență și bună colaborare și menționează regulile de conduită pe durata deplasărilor interne/internaționale.

Atribuțiile personalului au fost definite prin documente interne al entității: ROF și în fișele de post. Sarcinile/atribuțiile asociate posturilor sunt stabilite în concordanță cu competențele profesionale impuse de postul ocupat. Cerințele sunt stabilite în scris, fiind aprobate responsabilitățile și competențele profesionale pentru posturile aflate pe niveluri diferite.

Structura organizatorică asigură funcționarea circuitelor și fluxurilor informaționale necesare supravegherii și realizării activităților proprii.

Sistemul de control intern managerial al entității a fost revizuit și funcționează corespunzător prevederilor Ordinul Secretariatului General al Guvernului nr. 600/2018.

- Programul de dezvoltare a sistemului de control intern/managerial cuprinde, în mod distinct, acțiuni de perfecționare profesională a personalului de conducere, execuție în activitățile realizate de Comisia de monitorizare, coordonare și îndrumare metodologică și acesta a fost actualizat în cursul anului;

- În ceea ce privește Sistemul de control intern managerial (SCIM) s-a reușit la finalul anului 2025 actualizarea acestuia, așa cum reiese din Rapoartele trimestriale ale directorului general privind activitatea sa precum și execuția contractului de mandat.

S.C. Metrom Industrial Parc S.A. dispune de un sistem de control intern/managerial la data de 31.12.2025 a cărei concepere și aplicare permite conducerii societății și Consiliului de Administrație să furnizeze o asigurare rezonabilă că fondurile gestionate în scopul îndeplinirii obiectivelor generale și specifice au fost utilizate în condiții de legalitate, regularitate, eficacitate, eficiență și economicitate.

- În cadrul societății nu există compartiment de audit intern, această activitate fiind asigurată de către Biroul de Audit din cadrul Consiliului Județean Brașov.

16. Inventarierea patrimoniului societății la data de 31.12.2025 în vederea întocmirii situațiilor financiare anuale.

Potrivit Ordinului ministrului finanțelor publice nr. 2861/09.10.2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii, directorul general al societății a emis Decizia nr. 12/22.10.2025 în baza căreia a numit două comisii de inventariere a patrimoniului societății S.C. Metrom Industrial Parc S.A. Brașov la data de 31.12.2025.

Membrii comisiei având obiectivele prevăzute în decizie, au procedat la efectuarea inventarierii faptice a tuturor elementelor patrimoniale de activ și pasiv.

Mijloacele fixe și obiectele de inventar au fost inventariate atât pe total societate, dar și pe fiecare chiriaș în parte. Nu s-au constatat diferențe.

Conturile de *creanțe* și *obligații* au fost inventariate pe baza confruntărilor de solduri, prin transmiterea de extrase de cont la toți clienții și furnizorii înregistrați în contabilitate. Nu s-au constatat diferențe.

Conturile de *disponibilități la bănci*, de asemenea au fost inventariate pe baza extraselor de cont transmise de toate băncile cu care colaborăm. Nu sunt diferențe.

Disponibilitățile existente în casieria societății au fost inventariate faptic, în fiecare lună a anului. Diferențele constatate au fost înregistrate în contabilitate.

Și sumele *constituite pentru garanții* de la casierul societății au fost confruntate cu soldul contului de disponibilități existent.

Inventarierea patrimonială a fost consemnată în *procesul verbal de inventariere* pe baza căruia s-a completat **Registrul – inventar pe anul 2025 și aprobat prin Decizia nr. 22/08.04.2026 a Consiliului de Administrație.**

17. Dezvoltarea previzibilă a societății

Obiectivul prioritar: Parcul Industrial Metrom trebuie să corespundă întocmai cerințelor pentru parcurile industriale la nivel european.

Ca rezultat al experienței acumulate, trebuie găsite noi domenii de dezvoltare rezultat al dezideratului major de a contribui la dezvoltarea unei zone industriale calificate prin:

Modernizarea și îmbunătățirea serviciilor

- modernizarea și reabilitarea infrastructurii rutiere în beneficiul clienților;
- extinderea capacității de închiriere prin construirea de imobile noi și extinderea celor existente, precum și diversificarea ofertei de servicii către clienți;
- furnizarea serviciilor de utilități la costuri reduse către clienți, prin utilizarea de noi tehnologii;
- valorificarea terenurilor disponibile inclusiv a fostului poligon.

Orientarea către client

- preocuparea permanentă pentru creșterea gradului de încredere al clienților și pentru asigurarea unei transparențe legate de acțiunile întreprinse;
- îmbunătățirea calității activității clienților prin asigurarea permanentă a serviciilor de apă, canalizare, energie electrică la nivelul standardelor europene;
- toate activitățile MIP au ca bază preocuparea permanentă pentru creșterea performanțelor economice a agenților economici care își desfășoară activitatea în parcul industrial și satisfacția acestora privind utilitățile și serviciile oferite de societatea de administrare.
- servicii calificate oferite agenților economici din MIP. care vor trebui generalizate și diversificate.
- perfecționarea sistemului de comunicare între societatea de administrare și agenții economici.

Competența profesională

- creșterea eficienței generale a companiei prin corecta dimensionare, informare și motivare a personalului societății;
- instruirea permanentă a personalului pentru creșterea gradului de profesionalism.
- urmărirea permanentă a oportunităților de finanțare rambursabile și nerambursabile interne și externe.
- participarea activă în cadrul APITSIAR pentru îmbunătățirea cadrului legislativ legat de parcurile industriale.
- schimb de experiență cu parcuri industriale din țară și străinătate.
- participarea la târguri și expoziții interne și internaționale.
- realizarea de construcții în parteneriat cu locatarii din parcul industrial.

Având în vedere faptul că imobilele din Parcul Industrial Metrom au o vechime de 20 – 30 de ani, o parte din ele nu au fost niciodată reabilite/reamenajate (în special imobilele - construcții și terenuri situate în zona fostului poligon al Uzinei Metrom - zonă împădurită), fiind într-un stadiu avansat de degradare iar peste o treime din totalul terenului preluat la înființare de 63.702 mp este lipsit de atractivitate pentru investitori, se impune analiza cu maximă seriozitate de către toți factorii decizionali (Consiliul de Administrație, Adunarea Generală a Acționarilor, Consiliul Județean Brașov, etc.) a posibilității de extindere a Parcului Industrial Metrom în alte locații, conform propunerilor societății transmise acționarului unic Consiliul Județean Brașov.

Extinderea Parcului Industrial Metrom, va duce atât la sporirea veniturilor societății - administrator și implicit ale Consiliului Județean Brașov ca acționar unic cât și la realizarea unor noi investiții, la

dezvoltarea întreprinderilor mici și mijlocii care își vor desfășura activitatea în Parcul Industrial, la crearea unor noi locuri de muncă și, de ce nu, la constituirea unui mediu de afaceri stabil în Brașov.

Față de cele de mai sus, *solicităm Adunării Generale a Acționarilor aprobarea Bilanțului contabil la data de 31.12.2025, a Contului de profit și pierdere pe anul 2025 cu anexele respective, a repartizării profitului net și descărcarea de gestiune a directorului general și a administratorilor pe anul 2025.*

pentru Consiliul de Administrație
Președintele Consiliului de Administrație

CUPU LUCIAN

